



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE DERECHO

**LA INSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN UNILATERAL DE
CONTRATO EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA
VULNERACIÓN A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES DE
LEGITIMIDAD Y TÍTULO FEHACIENTE**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

CARLOS ENRIQUE VEGA APONTE

ASESOR:

RAUL GUTIÉRREZ CANALES

LINEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO REGISTRAL

LIMA-PERU

2014

A Dios,

A Margarita y Luis, mis padres,

A Josselyn y Jhonatan, mis hermanos.

A todos aquellos que siempre estuvieron dispuestos a brindarme su apoyo incondicional y me alentaron para seguir adelante.

AGRADECIMIENTO

Aprovecho las presentes líneas para expresar mi más profundo y sincero agradecimiento a todas aquellas personas que con su ayuda han colaborado en la realización del presente trabajo de investigación, en especial al Dr. Raúl Gutiérrez Canales, quien ha sido mi asesor temático, metodológico y mi guía en el trayecto de la realización de la presente investigación, manifestándole a través de estas líneas mi agradecimiento por la orientación, el seguimiento y la supervisión continua, pero sobre todo por la motivación, las sugerencias y el apoyo recibido.

Así también, hago extensiva mi gratitud a los funcionarios de la Zona Registral IX-SUNARP, quienes me prestaron su apoyo y colaboración, brindándome la información requerida para el desarrollo de mi investigación.

Gracias también a mis queridos compañeros, por sus motivaciones y apoyo incondicional, quienes me permitieron entrar en sus vidas durante estos casi seis años de convivir dentro y fuera del salón de clases.

A todos ellos, muchas gracias.

DECLARACION DE AUTENTICIDAD

Yo, Carlos Enrique Vega Aponte con DNI N° 45252399, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Escuela Académico Profesional de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y auténtica.

Asimismo, declaro también bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión, tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, 03 de diciembre del 2014.

Carlos Enrique Vega Aponte
DNI N°45252399

PRESENTACIÓN

Señores miembros de Jurado, presento ante ustedes la tesis titulada: **La Inscripción de la Resolución Unilateral de Contrato en el Registro de Propiedad Inmueble y la Vulneración a los Principios Registrales de Legitimidad y Título Fehaciente**, en cumplimiento del reglamento de Grado y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, para obtener el Título Profesional de Abogado, esperando cumplir con los requisitos de aprobación.

Autor: Carlos Enrique Vega Aponte

ÍNDICE

I. RESUMEN	8
II. ABSTRACT	9
III. INTRODUCCION	10
ANTECEDENTES	10
MARCO TEÓRICO	12
MARCO NORMATIVO	27
MARCO CONCEPTUAL	29
IV. EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	31
APROXIMACIÓN TEMÁTICA	31
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	36
JUSTIFICACIÓN	37
RELEVANCIA	37
CONTRIBUCIÓN	37
OBJETIVOS	38
HIPÓTESIS	38
V. MARCO METODOLOGICO	39
METODOLOGÍA	39
TIPO DE ESTUDIO	39
DISEÑO	39
ESCENARIO DE ESTUDIO	40
CARACTERIZACIÓN DE SUJETOS	40
TRAYECTORIA METODOLOGICA	40
TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	41

	TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN	42
	RIGOR CIENTÍFICO	42
VI.	RESULTADOS	43
	DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS	45
VII.	DISCUSIÓN	59
VIII.	CONCLUSIONES	70
IX.	RECOMENDACIONES	71
X.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	72
XI.	ANEXOS	74

I. RESUMEN

La presente tesis ha sido denominada “La inscripción de la resolución unilateral de contrato en el Registro de Propiedad Inmueble y la vulneración de los principios registrales de legitimidad y título fehaciente”, se orienta a determinar de qué forma se vulnera los referidos principios registrales al inscribir la resolución unilateral de contrato en el registro de propiedad inmueble, y las consecuencias jurídicas que pueden sufrir por ello, las personas que tienen algún derecho inscrito en la partida registral.

En tal sentido, la formulación del problema principal en la presente investigación es el siguiente: ¿La Inscripción de la resolución unilateral de contrato en el Registro de Propiedad Inmueble vulnera el principio registral de legitimidad y el principio registral de título fehaciente?; frente al problema formulado se planteó el siguiente objetivo general: Demostrar que la resolución unilateral de contrato no es un acto inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble por vulnerar el principio registral de legitimidad y el principio registral de título fehaciente.

En cuanto al enunciado de la hipótesis general tenemos: “La inscripción de la resolución unilateral de contrato no es un acto inscribible en el registro de propiedad inmueble por vulnerar el principio registral de legitimidad y el principio registral de título fehaciente; así mismo, como hipótesis específicas tenemos: La inscripción de resolución unilateral de contrato en el registro de propiedad inmueble si vulnera la presunción de exactitud del asiento registral y, no se puede encontrar en la resolución unilateral de contrato el título material que justifique su inscripción en registro de propiedad inmueble.

En aplicación de un tipo de investigación exploratoria-cualitativa con un diseño de tipo no experimenta-transversal, se logró concluir que, en el Registro de Propiedad Inmueble no pueden inscribirse actos dudosos como la resolución unilateral de contrato, ya que en el registro solo se permite inscribir actos que gocen de verosimilitud, como lo ha establecido la doctrina, jurisprudencia y derecho comparado; asimismo, la resolución unilateral de contrato no puede dejar sin efectos un asiento registral que goza de presunción de exactitud, ya que está solo puede ser destruida por autorización del titular registral o por sentencia judicial; entre otras conclusiones más.

Palabras clave: Contrato, principio de legitimación, principio de título fehaciente, resolución unilateral de contrato.

II. ABSTRACT

This thesis has been called "the registration of the unilateral termination of contract in the Registry of Deeds and violations of the registration principles of legitimacy and reliable title" is aimed to determine how it infringes the aforementioned principles registration to register the unilateral termination of contract in property registration, and legal consequences that may suffer for it, people who have a right registered in the registration game.

In this sense, the formulation of the main problem in this research is as follows: Registration of the unilateral termination of contract in the Registry of Deeds registry violates the principle of legitimacy and reliable title registration principle ?; formulated compared to the following general objective problem arose: Show that the unilateral termination of contract is not a registrable act in the Registry of Deeds for violating the registration principle of legitimacy and reliable title registration principle.

As for the statement of the general hypothesis we have: "The registration of the unilateral termination of contract is not a registrable act in the property registration for violating the registration principle of legitimacy and reliable title registration principle; Also, as specific hypotheses are: The registration of unilateral termination of contract on the property registration if violates the presumption of correctness of the registration entry and can not be found in the unilateral termination of contract the material document attesting to their registration in property registration.

In application of an exploratory-qualitative research with a type design does not experience-cross, it was possible to conclude that, in the Registry of Deeds can not register dubious acts as the unilateral termination of contract, since in the register only It allows you to register acts which enjoy credibility, as it has established the doctrine, jurisprudence and comparative law; also, the unilateral termination of contract can not annul a registration seat enjoys presumption of correctness as it is can only be destroyed by authorization of the registered holder or by a court decision; among other findings more.

Keywords: Contract, principle of legitimacy, first convincing title, unilateral termination of contract.

III. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de tesis se analizara la problemática que ocurre al inscribir el acto de resolución unilateral de contrato en el Registro de Propiedad inmueble, y su vulneración a los principios registrales de legitimación y título fehaciente, ya que como consecuencia de dicha inscripción a pesar de contravenir principios registrales, se pude afectar derechos del titular inscrito (quien es la parte afectada con la resolución contractual), por eso el objetivo de la tesis es demostrar que la resolución unilateral de contrato no es un acto inscribible en los registros públicos; la metodología que se utilizará en la presente tesis es exploratoria - cualitativa, para lo cual se analizará el derecho comparado, entrevista a expertos sobre el tema, análisis de nuestra normatividad referente al tema, análisis de resoluciones del tribunal registral y análisis de doctrina.

La presente tesis está dividida en los siguientes capítulos: introducción, problema de la investigación, marco metodológico, resultados, discusión, conclusiones. En la introducción se dará una aproximación sobre el tema a tratar en la presente tesis, en el problema de la investigación se analizará la consecuencia que ocasiona inscribir una resolución unilateral de contrato a nivel registral, en el marco metodológico se establecerá la metodología a utilizar en la presente investigación para la comprobación de la hipótesis, en los resultados, se aportara todos los resultados obtenidos en la investigación como son las entrevistas, el derecho comparado, doctrina, etc., en la discusión se analizara los diferentes fuentes de derecho y razonamiento jurídico que tenemos a disposición para dar una respuesta a la hipótesis, en las conclusiones, se efectuara las conclusiones finales que obtuvimos en nuestra investigación, y por último en las recomendaciones, se propondrá sugerencias al problema investigado.

Los antecedentes respecto a la inscripción de la resolución unilateral de contrato en los Registros Públicos y los perjuicios que puede ocasionar a la persona que tienen un derecho inscrito en la partida registral, son la siguiente:

Gonzales y Escate, en su artículo titulado “Vulneración de la Inscripción Unilateral de Contrato a los Principios Registrales y la Función de los Registros Públicos”, donde los autores argumentan lo siguiente:

[En la resolución unilateral de contrato] El acreedor puede comprobar la existencia de dichos presupuestos, a efectos civiles, y siempre con carácter provisional e impugnabile por el deudor no

conforme. En tal sentido, la palabra del acreedor no es prueba suficiente para dar por acreditada la resolución del contrato, sin más trámite. El Registro, en forma paradójica, sí le da ese valor. Y decimos en forma paradójica porque el criterio registral no acepta sentencias en las que no se ha emplazado al titular inscrito; pero en este caso permite que dicho titular sea desalojado violentamente sin haber sido escuchado o sin tomar en cuenta su oposición, a pesar de que se trata de un título emanado de un particular, y no de órgano judicial. Existe, pues, una clara incoherencia valorativa en esa dualidad de soluciones. (2011, párr.112).

Además, Gonzales y Escate, precisan que:

[...] El Registro no puede inscribir actos o negocios dudosos o claudicantes, pues ello sería contrario al fin de seguridad jurídica que pretende. En este contexto, debe recordarse que el Derecho Civil y el Derecho Registral tienen una lógica diferente y ello puede alterar las instituciones que uno reconoce y que el otro aplica. Ejemplo, un contrato en documento privado puede ser civilmente válido, pero no es inscribible. La misma situación se presenta con la resolución unilateral del contrato. (2011, párr.113).

Así también Becerra, realizó un análisis del presente problema en su artículo titulado: “Transferencia de propiedad por resolución unilateral no requiere declaración de las partes o decisión judicial”, quien argumentó lo siguiente:

[...] Que el artículo 1429 y 1430 de Código Civil, configura un desacierto en lo que respecta al tratamiento de esta figura, a modo de ejemplo, pensemos en una compraventa realizada por Juan con Pedro, donde Juan es el vendedor y Pedro el comprador, ya durante la ejecución del contrato y existiendo un saldo de precio, Juan decide resolver unilateralmente el contrato aduciendo incumplimiento de Pedro; sin embargo Pedro estaba pagando puntualmente sus cuotas mensuales; lo que ocurrirá es que se producirá y se inscribirá la resolución mal invocada y Pedro probablemente no recuperará la casa. (2002, p.38).

Así mismo Becerra, afirma lo siguiente:

[...] Que el legislador ha preferido la seguridad del tráfico, permitiendo que se puedan resolver unilateralmente los contratos, frente a la seguridad estática, y es que claro, el razonamiento no tiene que ser muy complejo desde que el derecho debe responder en muchas ocasiones a la lógica. Es preferible facilitar el camino de quien ha visto incumplido una prestación que se le debía, dispensándole el uso de la figura resolución unilateral de contrato, en desmedro de quien pueda sufrir indebidamente la resolución de un contrato, que se entiende serán menos. (2002, p.39).

A continuación el marco teórico de la investigación es el siguiente:

La resolución de contrato de por intimación (Art.1429 del Código Civil) es un mecanismo de índole extrajudicial para resolver el contrato sin necesidad de acudir a los tribunales, complementario a la cláusula de resolución expresa, que no requiere de pacto entre las partes; pues es otorgado directamente por la Ley, conociéndose también por resolución por autoridad del acreedor.

Al respecto Aguilar y Coronado, explica la funcionabilidad de la Resolución por incumplimiento contractual de la siguiente manera:

[...] En este supuesto, se posibilita al acreedor víctima del incumplimiento, prever la resolución como efecto que deriva de intimar al cumplimiento debido dentro de un plazo determinado, que según el artículo sub-materia no podrá ser inferior a quince días, a lo que se debe expresamente agregar, en forma simultánea, la declaración resolutoria,- la cual será automática- en caso que no se verifique el cumplimiento de la conducta debida, extinguiéndose por consiguiente la resolución jurídico-contractual que hasta ese momento vinculaba a las partes, con todas las consecuencias que de ello se extraen (extintivas, liberatorias y resarcitorias). La intimación, dentro de este supuesto, asegurará al acreedor la utilización del mecanismo de la resolución sin que se vea forzado a recurrir a la instancia judicial. En tal caso de que la cuestión sobre la verificación de la resolución, como suele darse, llegue a instancias judiciales o arbitrales, donde se pueda examinar si en verdad existió un incumplimiento que haya generado una lesión tutelable del interés del acreedor, la sentencia o laudo emitidos tendrán solo la naturaleza de decisiones declarativas. (2003, p. 248).

Los autores Aguilar y Coronado, explica la Resolución unilateral de contrato por cláusula expresa (Art.1430ª del Código Civil) de la siguiente manera:

[...] El pacto comisorio o cláusula resolutoria expresa es una cláusula del contrato con prestaciones recíprocas en virtud de la cual se conviene que el contrato queda resuelto cuando una o cualquiera de las partes no ejecuta determinada prestación a cargo. Empero, la resolución es ineficaz en tanto la parte fiel no pone en conocimiento de la infiel que desea hacer efectiva la resolución, caso en el cual opera de pleno derecho. La cláusula resolutoria expresa constituye pues un mecanismo resolutorio que ha sido diseñado para lograr la resolución de un contrato de manera expeditiva sin necesidad de recurrir a la vía judicial. Una vez que el perjudicado comunica a su contraparte que está haciendo uno de la referida cláusula, el contrato queda resuelto de pleno derecho. (2003, p. 250).

De la Puente *et al*, explica la oposición a la Resolución unilateral de contrato por cláusula expresa (Art.1430º del Código Civil) de la siguiente manera:

[...] El deudor tiene elementos para contradecir, impugnar u oponerse a la resolución unilateral de contrato, puede promover la acción ordinaria correspondiente en fin de que judicialmente se establezca que no ha mediado incumplimiento, o que si incumplimiento es el resultado del incumplimiento de la parte contraria, que la obligación no es exigible o que se encuentra extinguida, que no ha recepcionado el requerimiento, que le plazo contenido en él es ilegal. En suma mediante la acción de oposición el deudor deberá acreditar que no se presentan los supuestos necesarios para la resolución. (2010, p. 399).

Así mismo Palacios y Pachas (como se citó en Pacora), precisan lo siguiente:

[...] La intimidación, dentro de este supuesto, asegurará al acreedor la utilización del mecanismo de resolución sin que se vea forzado a recurrir a la instancia judicial. En caso de que la cuestión sobre la verificación de la resolución, como suele darse, llegue a instancias judiciales, o arbitrales, donde se puede examinar si en verdad existió un incumplimiento que haya generado una lesión tutelable del interés del acreedor, la sentencia o laudo emitidos solo la naturaleza de decisiones declarativas. (2014, p.397).

Referente a la oposición del deudor a la resolución unilateral de contrato, De La Puente y Lavalle (como se citó en Pacora,) indican:

[...] Que no puede desconocer el derecho del deudor de oponerse a que funciones la resolución, pero esta oposición no puede impedir sus efectos, que se producen por mandato de Ley. Ocurre, pues, que la oposición del deudor (...) no puede detener la resolución de pleno derecho sino permitir la posibilidad de recurrir al juez para que, constatando que no se han dado los supuestos de aplicación del pacto comisorio, declare que la resolución no se ha producido y que, por ello, el contrato continua vigente. (2014, p.399).

En lo pertinente a la impugnación la resolución unilateral de contrato por parte del deudor, DeBakey y Ziches sostienen al respecto:

[...] El juez, dado la finalidad de la ley de dotar de seguridad y celeridad a las transacciones comerciales, debe ser muy prudente en la admisión de una acción que tienda a desconocer la resolución operada. Pueden ser causas que fundamenten la sentencia, en ese sentido, la fijación de un plazo de requerimiento inferior al exigido por ley (...) el cumplimiento de la prestación, culpa del acreedor, etc. La prueba de estos hechos estará a cargo del deudor. (1985, p. 451).

Así mismo, De la Puente *et al*, añade sobre la oposicion a la Resolución unilateral de contrato por cláusula expresa, lo siguiente:

[...] En el lapso que medie entre el conocimiento de la comunicación del creedor y la sentencia que declare que el contrato continúa vigente, la resolución de pleno derecho produce todos sus efectos, está ya materializada, ya ha operado. [...] Desde luego, si la oposición del deudor fuera declarada fundada, puede condenarse al acreedor el pago de una indemnización por haber hecho uno indebido del pacto comisorio.

Referente a resolución unilateral de contrato en la exposición de motivos del código civil, Gonzales y Escate, precisan que:

[...] La exposición de motivos oficial del Código Civil, aquella que impulsó el profesor Jack Biggio Chrem, decía hace ya más de veinte años que la resolución extrajudicial, si bien con efectos en el Derecho Civil, no era inscribible en el registro. Parece que la buena doctrina se ha olvidado con el paso del tiempo. (2011, párr.113).

En nuestro país, los principios Registrales, podemos conceptualizarlos como el conjunto de reglas y normas jurídicas fundamentales, que guían y sirven de base al Sistema Registral Nacional, y que pueden ser específicas o determinados por la misma Ley (Rubio, 2007, pág. 45).

En ese mismo orden, Arias-Shreiber y Cárdenas (1984) sostienen referente a los principios registrales siguiente:

[...] Los Principios registrales son las características o rasgos fundamentales que informan a un determinado sistema registral y que lo distinguen o asemejan a otros. Pero también son los medios o instrumentos a través de los cuales, en forma mediática o inmediata, se alcanzan los fines de la publicidad jurídica registral; esto es la seguridad jurídica en sus dos manifestaciones, **la estática** y la dinámica. Por tanto los principios registrales, en tanto características o rasgos fundamentales que dan forma sustancial a un determinado sistema, no son otra cosa sino las diversas maneras como este sistema de publicidad registral en particular cumple sus fin es de seguridad jurídica. (p.90).

“Los Principios Registrales, son normas fundamentales que deben existir en toda organización registral, en relación a la inscripción inmobiliaria, a fin de facilitar y proteger el tráfico de los bienes y de las personas que contratan en virtud de lo publicitado”. (Rubio, 2007, pág. 45).

El Profesor Gonzales, respecto a la función de los principios registrales sostiene lo siguiente:

[...] Los Principios Registrales son los que determinan o caracterizan el sistema registral de cada Estado. Es decir, los mismos Principios Registrales no son consagrados en todos los Estados. En cada Estado se consagran distintos principios registrales y de acuerdo a éstos el sistema registral de cada Estado adopta determinados caracteres, y brinda determinadas soluciones a los problemas que se presentan y que no se encuentren regulados en el derecho positivo registral de cada Estado, es decir, son de mucha importancia en la integración del derecho cuando se presentan lagunas del derecho. Los Principios Registrales no están consagrados exactamente de la misma manera en todos los Estados, ni tampoco en todos los Estados tienen el mismo nombre los Principios Registrales. (2012, p.107).

La finalidad que tienen los principios registrales es otorgar seguridad jurídica, tal como lo considera, Arias-Shreiber y Cárdenas:

[...] Los principios registrales, en tanto medios o instrumentos para alcanzar estos fines, actúan mediatamente como rectores del conjunto de fases o etapas del procedimiento registral que necesariamente se desarrollan antes de la inscripción y consecuente publicación de una determinada situación jurídica, ya que si bien ésta es el fin inmediato del procedimiento registral (inscribir y publicitar) obviamente una vez alcanzado se logra automáticamente la seguridad jurídica. (1984, p. 91).

De la misma manera lo vuelve a precisar argumentado lo siguiente “Los principios registrales son medios o instrumentos para alcanzar un fin último, el cual es otorgar seguridad jurídica en toda su amplitud” (Arias-Shreiber y Cárdenas, 1984, pág.91).

El Principio Registral de Legitimación se encuentra consagrado en el artículo 2013 del Código Civil de 1984, que establece: “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”.

Así mismo esta se complementa con el inciso b art.3 de la ley 26366, el cual establece lo siguiente: Artículo 3º.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.

También se encuentra consagrado en el artículo VII del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos del 2001, en los siguientes términos: “Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”.

El principio de legitimidad, establece “que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, esto significa que es una presunción de validez relativa o iuris tantum” (Rubio, 2007, p.50) y en tal sentido podríamos decir que se admite prueba en contrario, por cuanto judicialmente se puede cancelar el asiento legitimado.

“Es una presunción iuris tantum, pues admite prueba en contrario. La presunción de exactitud se refiere a la coincidencia entre el registro y la realidad jurídica; y quien lo niegue debe probarlo” (Gonzales, 2012, p.344).

El principio de legitimación es la base de la seguridad estática, que es determinada por la intangibilidad del contenido de las inscripciones (asientos registrales), lo cual además constituye una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, previsto en la ley 26366 que crea en el Perú el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la SUNARP.

“La legitimación registral de los asientos otorga al titular una legitimación activa, en el sentido de que por el solo hecho de estar registrado como titular, está autorizado para ejercer el derecho del cual es titular sin ninguna limitación” (Rubio, 2007, pág. 50).

En ese mismo orden, Shreiber y Cárdenas definen al principio de Legitimidad de la manera siguiente:

[...] Se recoge el llamado principio de legitimidad registral, en virtud del cual se presume de manera relativa (esto es, admite prueba en contrario) la exactitud (correspondencia entre lo que dice el registro y la realidad) y validez de las inscripciones, y se tutela la llamada seguridad jurídica estática, que según entiende la doctrina consiste que el titular de mismo no puede ser privado del mismo sin su previo consentimiento. (1984, p.134).

Como consecuencia de ellos, aunque el artículo bajo comentario no lo señala expresamente, y de allí viene la denominación del principio, “el titular registral se encuentra legitimado para actuar de la forma en que el propio asiento registral determina” (Shreiber y Cardenas, 1984, p.137). Esto es, si el titular registral figura como propietario, podrá actuar como tal; y de la misma manera, si figura como usufructuario, arrendatario, etc.

A decir de la Comisión revisora del Código Civil, “se presume, por medio de esta disposición, que el derecho o la titularidad del registro existe y que pertenece a dicho titular, por la cual este podrá ejercerla sin ninguna clase de impedimento legal” (Donayre, 2009, pág. 75).

“El principio de legitimación si bien otorga validez a los asientos de inscripción, deja a salvo la posibilidad de ser declarado judicialmente invalido” (Gonzales, 2012, p.345). Esto significa que si un acto nulo o anulable accede al registro, las causales de nulidad o anulabilidad no son convalidadas con la inscripción, por tanto pueden ser cancelados una vez declarados nulos por la autoridad judicial.

Así mismo, Shreiber y Cárdenas, señalan la importancia procesal que ostenta el principio de legitimidad de la manera siguiente:

[...] Esta legitimación opera tanto en el ámbito sustantivo como procesal, y en este último legitima al titular tanto en el ámbito sustantivo como procesal, y este último legítima al titular registral tanto activa como pasivamente. Es decir quien aparezca en el Registro como propietario podrá demandar como tal, pero también podrá ser demandado por esa condición. Sin embargo como estamos en una presunción iuris tantum, la demanda podrá ser desestimada si se prueba que dicho titular no es el propietario; es decir que no hay correspondencia entre lo que dice el registro y la realidad extra registral. (1984, p.137).

Así mismo, el artículo 90 del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que conforme el art.2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. “De ellos se desprende que ni el registrador ni ninguna otra instancia registral pueden anular o cancelar una inscripción, con lo que consolida la seguridad jurídica estática” (Shreiber y Cárdenas, 1984, p.140).

Debe entenderse que la declaración judicial de invalidez puede referirse tanto al asiento registral como al título que lo origina. En este punto es importante precisar si la declaración judicial de nulidad del título (hablamos del título material, una compraventa por ejemplo), genera automáticamente la cancelación de la inscripción o esta debe declararse expresamente.

El Profesor Gonzales, referente a la extinción de los efectos del principio de legitimación nos dice lo siguiente:

[...] La legitimación no solo se destruye con la resolución judicial o administrativa, pues también un negocio jurídico puede enervar la presunción que conlleva. Un caso sencillo es el siguiente: si el titular

registral es A, entonces se presume que este es el propietario, sin embargo, si B exhibe el contrato por el cual A le vendió el inmueble, entonces la presunción de exactitud queda desvirtuada aun cuando el registro se mantenga inalterable. La razón es simple; el art.3 de la Ley 26366, que complementa el art.2013, señala que los asientos son intangibles, salvo título modificatorio posterior, que es justamente lo que ocurre en el ejemplo citado. (2002, p. 350).

En tanto, según la cita nos indica que un asiento registral que goza de presunción de exactitud, no solo se deja sin efectos mediante sentencia judicial, si no también se puede dejar sin efectos dicha presunción mediante un título modificatorio en donde el mismo titular registral acepte la modificación la de su estatus jurídico.

De la misma forma, en relación con el punto anterior el profesor Gonzales, añade lo siguiente:

[...] Constituye una exageración que solo la declaración judicial de nulidad de la inscripción, además de la rectificación o título modificatorio posterior, puede eliminar esta presunción. En realidad basta cualquier proceso cuyo resultado expreso o implícito sea contravenir o destruir la apariencia registral. En tal condición se encuentra la acción reivindicatoria, la declarativa de dominio o la usucapión, que no conllevan la nulidad de la inscripción anterior, pero si dan entrada a un nuevo derecho que pone fin, elimina o corrige al anterior. En todos estos casos, también la legitimación queda descartada. (2002, p.351).

En este sentido, Lacruz y Sancho (como se citó en Shreiber y Cárdenas), señalan que:

[...] la presunción dura como presunción de una titularidad actual, mientras está vigente el asiento, es decir, solo desaparece por una nueva inscripción, en virtud de negocio jurídico o resolución judicial, que tenga efectos cancelatorios rectificadores, con relación a lo anterior. Más tarde de este, cada inscripción acredita, que la titularidad real, ha existido o ha sido cancelada en los términos y durante el tiempo de que ella resulta, y esta particular eficacia probatoria perdura siempre, y a favor o en contra de cualquier titular pretérito, mientras no se demuestre su falsedad. Y terminan expresando que como la presunción es iuris tantum, se extingue cuando se demuestra que la situación es, en realidad, distinta de la declarada por la inscripción. (1984. p. 141).

En cuanto al término “se presume exacto” quiere decir: “verdadero o concordante con la realidad, es decir, la correspondencia entre lo que dice registro y la realidad” (Becerra, 2002, p. 28).

De acuerdo a la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, según lo publicado por Donayre, declara que la prueba en contrario de la presunción de exactitud del principio de legitimidad se refiere a que sean por sentencias judiciales:

[...] La prueba en contrario a la que alude en este artículo va a permitir que se produzca la rectificación, (...); todo ello sin perjuicio de que por medio de sentencias, se declaren nulos, anulables, ineficaces, rescindidos o resueltos los actos jurídicos que contienen los derechos o titularidades admitida por el registro. Resulta obvio asimismo, que dichas rectificaciones o declaraciones judiciales deben a su vez ser inscritas con el objeto de que tengan el efecto que este artículo consagra. (2009, pág.76).

Por tanto según la exposición oficial de motivo, se entendía que la prueba en contrario para dejar sin efecto la presunción legal de exactitud que otorga el principio de legitimidad era la sentencia judicial, por lo cual la resolución unilateral de contrato no era considerado el acto idóneo para dejar sin efectos la presunción de exactitud, más aun, por la gran diferencia de verosimilitud que existe entre una sentencia judicial y un acto unilateral, mientras la sentencia judicial es un análisis de fondo en sede judicial, la resolución unilateral de contrato era un acto unilateral del acreedor que fácilmente puede ser fraudulento.

El principio de titulación autentica se encuentra regulado en el artículo 2010º del Código Civil y en el numeral III del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual indica "La inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria".

En terminología, puede distinguirse el título materia del título formal, el primero de ellos se refiere al acto generador de la situación jurídica objeto de inscripción. El segundo de ellos está constituido por el documentos donde dicho acto consta (Shreiber y Cárdenas, 1984. p.124). Por lo tanto ambos conforman el título inscribible que llega al registro. Tratándose de una compraventa, por ejemplo, el contrato es el título material.

Esto tiene perfecta concordancia con el artículo 225 del Código Civil, cuando señala que "no debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo" y agrega que "puede subsistir el acto aunque el documento se declare nulo". Es decir, una cosa es el acto (título material en términos registrales) y otra diferente el documento en que este consta (título formal en términos registrales).

A decir Díez Picazo tiene el mismo criterio a referirse al título material y al título formal:

[...] La necesidad de dotar el Registro de la máxima exactitud posible, la legalidad y de las necesarias condiciones de autenticidad. Por ello, al lado de lo que en la jerga del Derecho Registral se llama títulos en sentido material, como actos y negocios jurídicos de los que resulta la modificación jurídico real (títulos de adquisición del dominio o de constitución, modificación o extinción de los derechos reales)

aparecen los títulos en sentido formal, que son los documentos los documentos que tienen acceso al registro, sobre los cuales recae calificación o enjuiciamiento al registrador y sobre los cuales la inscripción o los asientos se practican. Estos títulos deben reunir una determinada condición de autenticidad. (Como se citó en Shreiber y Cárdenas, 1984. p. 124)

El fundamento de este principio se deriva del necesario reconocimiento que la seguridad jurídica no puede conseguirse, únicamente, mediante un perfeccionamiento del Sistema Registral, sino que requiere, como exigencia básica para la producción de sus efectos, la existencia de documentación autentica (García, 1999, p.550). Por lo que de nada serviría una correcta calificación registral si los documentos son fraudulentos o que no corresponden a actos realmente celebrados.

El Principio Registral de Legalidad se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil Peruano de 1984, el cual establece: “Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.”

También se encuentra consagrado en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos de la siguiente manera: “Los Registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del Título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro”.

Además referente a la calificación registral, Shreiber y Cárdenas consideran lo siguiente:

[...] No están en aptitud de calificar en base al conocimiento personal que tengan de la situación y que les haya venido por vía diferente a los documentos presentados o del propio registro, no pudiendo realizar una labor de indagación personal y extraregistral sobre el acto cuya inscripción se pretende. (1984, p.142).

De la misma forma Guevara (1985), opina respecto a la calificación registral:

[...] Por el Principio Registral de Legalidad el Registrador efectúa un examen previo de legalidad a los Títulos en sentido formal y sustancial (es decir, califica el acto y el documento), además comprende la revisión minuciosa de si el acto es inscribible, los obstáculos, la partida o partidas registrales con las cuales se vincula o vinculan el acto que se solicita inscribir y de los antecedentes que obran en el Registro, conforme se precisa en las normas indicadas. (pág.150).

Así mismo la calificación registral se centra en algo importante, la validez del acto que se pretende inscribir en el registro, tal como lo menciona Lacruz y Sancho (1991), quienes sostienen “La calificación consiste, (...) en el examen por el Registrador de la validez externa e interna del título presentado, antes de su ingreso en el Registro. El sustento de este juicio (...) lo encontramos en el principio de legalidad” (p.305)

Concordando así mismo con Núñez, quien establece dos clases de calificación registral:

[...] La calificación que se realiza del documento a efectos de realizar el asiento registral en el sistema de inscripción que constituye la calificación formal; y, la calificación que se realiza del documento atendiendo a los elementos establecidos para dicha labor por la legislación sería la calificación de fondo. (...) un título no es válido por que se inscribe, sino que se inscribe porque es válido. (Citado por Chico y Ortiz, 1987, p.27).

Siguiendo la opinión de Núñez Lagos nos dice, que se puede establecer que la calificación puede ser vista desde una triple dimensión: “Calificación de fondo, es decir la adecuación del título a los preceptos legales vigentes; calificación de forma, en mérito a su adecuación a los antecedentes del registro; así como la calificación para la realización del asiento de inscripción” (Moisset y Vaccarelli, 1994, p.64).

De igual forma Shreiber y Cardenas, opina la relación que existe entre la calificación registral y el entre título formal y material:

[...] La legalidad de los documentos se refiere al título formal y deberá analizarse a la luz del art.2010 del Código Civil, teniendo en cuenta las normas conexas o complementarias ya señaladas. La validez del acto, en cambio, se refiere al título material. En este caso, deberán tenerse en cuenta las normas generales de validez de los actos jurídicos, así como las específicas de cada contrato en particular. (1984, p.127)

El Registrador al efectuar la calificación no va a juzgar la validez del título que le presentan para producir el cambio registral, sino que se limitará a decidir de acuerdo a las pautas que le brinda la

ley sobre la admisibilidad o inadmisibilidad de ese documento. “La calificación no se realiza para declarar un derecho dudoso o controvertido se dirige y limita al solo efecto de efectuar la inscripción solicitada, suspenderla o denegarla” (Moisset y Vaccarelli, 1994, p.64).

La única excepción a la calificación de la validez del acto por parte del registrador es el segundo párrafo del art.2010 del Código Civil el cual establece lo siguiente: “Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción”, lo que expresado en palabras de Shreiber y Cardenas, sería lo siguiente: “Lo que si quedo claro, es que el registrador no puede analizar la validez o eficacia de la resolución judicial misma”(1984, p.127).

Al momento de calificar un título, lo primero que debe verificarse es si el acto o derecho es inscribible o no es inscribible. Si el acto o derecho no es inscribible corresponde formular tachas sustantiva al título presentado, conforme al artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

En la Exposición de Motivos del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1968 se estableció que la inscripción no constituye la acogida ciega y mecánica de un título; por el contrario, es el resultado de la apreciación que hagan los funcionarios del Registro de la licitud del acto o contrato que se pretenda inscribir y de la compatibilidad de los mismos con los asientos preexistentes.

En tal sentido se podría decir que los efectos que nuestro sistema registral otorga a las inscripciones, tales como: legalidad, legitimación, fe pública registral hacen que el acceso al registro deba cumplir con un requisito previo: la calificación registral. La actividad del Registrador constituye un poder y un deber, el poder exige un deber. No puede el Registrador ante un título dudar, vacilar ni eludir el juicio al cual está obligado y pronunciarse sobre el acceso o no al registro del acto, derecho o documento presentado.

El principio registral de Legalidad se encontraba consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1968 de la siguiente manera: “Solamente se extenderá una inscripción cuando, a juicio y bajo responsabilidad del funcionario que la ordene, el título respectivo se adecúe a los precedentes que obran en el Registro y a las normas jurídicas que rigen para el acto o contrato respectivos”.

Dicho Reglamento establecía en su artículo 150 lo siguiente: “Toda inscripción se efectuará previa calificación de su legalidad”.

También se encontraba consagrado en el artículo 1044 del abrogado Código Civil de 1936, en los siguientes términos: “El registrador deberá apreciar la legalidad del título respecto de la capacidad de las partes y su representación, y lo concerniente al contenido del acto, sólo como aparece del contenido del instrumento”.

El Principio Registral de Legalidad se encontraba consagrado en el artículo V del Título Preliminar del Anteproyecto del Reglamento General de las Inscripciones publicado el 4 de setiembre de 1994 en los siguientes términos: “La inscripción se efectuará previa calificación de la legalidad de los títulos sujetos a inscripción. No podrá dejarse de calificar un título por vacío o deficiencia de la ley. En tal caso, deben aplicarse los principios generales del derecho y el derecho constitucional”.

Al respecto Escate & Gonzales, quien manifiesta que la calificación registral es limitada por las siguientes razones:

[...] No entendemos cómo puede sostenerse que la calificación es un “examen minucioso de la validez de los actos y derechos”. ¿Acaso el registrador puede recibir declaraciones de las partes y los testigos para conocer la verdad material?, ¿puede solicitar pruebas de oficio?, ¿tiene potestad de imperio para requerir la colaboración de los terceros?, ¿puede hacer inspecciones o recibir pericias?, ¿puede evaluar pruebas distintas al instrumento público que se le presenta?, ¿tiene el poder de valorar las pruebas actuadas mediante su apreciación razonada?, ¿puede conocer los estados subjetivos de mala fe o fraude?, ¿puede indagar si una de las partes sufrió un vicio de la voluntad, esto es, error, dolo, violencia o intimidación?, ¿puede avanzar sobre el texto formal del documento y sancionar la simulación, el fraude a la ley o levantar el velo societario?, ¿puede conocer el aprovechamiento del estado de necesidad que da lugar a la lesión?, ¿tiene capacidad de constatar la causa ilícita del contrato?, ¿puede ir más allá de la declaración de voluntad de las partes, es decir, puede evaluar el comportamiento anterior o posterior del negocio, o los usos, o los hechos concomitantes?, ¿podrá dilucidar la común intención de las partes?. Vamos a dejar las interrogantes hasta aquí, pues resulta evidente que en todos los casos la respuesta siempre es negativa. Por lo tanto, en realidad está fuera de debate que la calificación del registrador es limitadísima. Incluso cabe recordar que en sede registral no se declara la nulidad del acto o contrato, lo que corresponde exclusivamente al Poder Judicial. (2011. Parr.37).

La calificación del registrador se circunscribe a una evaluación formal de un documento público, es decir, una revisión de los datos requeridos para la inscripción con un mínimo margen de

maniobra, pues todo el examen se reduce al citado instrumento y su concordancia sustancial con los antecedentes del registro.

Así mismo el profesor Barrón, recalca lo siguiente referente a la limitación de la calificación registral:

[...] Que la calificación registral es limitada, necesariamente, porque se encuentra inmersa dentro de un procedimiento estrecho, reducido al examen de un instrumento. El registrador no conoce la verdad, sino un documento público, y no sale de él. Toda la cambiante realidad dinámica del Derecho queda reducida a unas cuantas hojas de papel. Siendo que el procedimiento registral está severamente restringido, por su propia naturaleza, entonces lo mismo acontece con la calificación. Aquí mayores fundamentos:

b) El registrador actúa en un procedimiento en donde solo se verifica un documento, sin actuación libre de pruebas, sin valoración de la prueba, sin citación de otra parte, sin audiencia ni contradictorio, sin declaraciones ni testigos, sin analizar intenciones, buena fe o subjetividades, etc. Por lo tanto, la calificación, que se inserta en un procedimiento tan restringido como este, basado en lo que se diga en un instrumento público necesariamente conlleva a que estemos ante un examen limitado. En efecto, un procedimiento que no se basa en hechos que se descubren y evalúan, sino solo en documentos tasados, tiene una evidente restricción para llegar a la verdad real, y si a ello añadimos que el procedimiento no toma en cuenta las garantías procesales de bilateralidad, contradicción y audiencia, por su propia limitación al documento público, entonces la conclusión lógica es que el examen realizado por el registrador tiene límites precisos que derivan de la propia naturaleza de la función y del procedimiento registral.

El artículo 2011 del CC no es óbice para entender que la calificación es restringida, pues la validez del acto que verifica el registrador se circunscribe exclusivamente al instrumento público (artículo 2010 del CC). Siendo así, ¿cómo puede dicho funcionario conocer que se ha producido alguna causal de nulidad en el contrato?, ¿cómo lo determina?, ¿actúa las pruebas para ese fin? Las causales de nulidad, normalmente son subjetivas y ocultas, por lo que no aparecen en el propio instrumento. Por lo tanto, no se entiende cómo puede el registrador calificar algo que no le consta ni le puede constar. (2011, parr.41).

El profesor Gonzales, define la seguridad estática de la siguiente manera:

[...] La seguridad estática exige que ninguna modificación ni perjuicio patrimonial de un derecho subjetivo se concrete sin el consentimiento del titular, por lo cual si éste es un propietario legítimo, solo cabe que sea despojado de su derecho por acto voluntario; cualquier otra cosa es un despojo. (2002, p.241).

Cuando alguien inscribe su derecho en el Registro, no solo adquiere la inscripción propiamente dicha, sino que adicionalmente se adquiere un status de protección jurídica especial; es como colocar el derecho inscrito en una caja fuerte que la institución registral garantiza será invulnerable.

Pero dicha condición de invulnerabilidad se ve expuesta a los riesgos y amenazas, lo que pone en serios aprietos a la garantía de seguridad jurídica del sistema registral. “El Registro es el componente material del sistema registral, y por ende, cualquier alteración de su contenido, producirá una inevitable consecuencia en su proyección social, alterándose la finalidad misma de la institución” (Garazatua, 2011, p.184).

El registro busca publicar la realidad jurídica a efecto de lograr seguridad jurídica en los actos de transmisión y adquisición de bienes; pero nunca puede contraponerse a dicha realidad, bajo pena de limitarse en la ficción y, con ello, propiciar el fraude. Debemos recordar que el Registro es un medio, y no un fin por sí mismo. “En tal Sentido, la mecánica de inscripción y publicidad solo se justifica dentro del contexto de un sistema patrimonial sano, honesto, justo, seguro; en donde la información registral de publicidad de los hechos, sin crearlos o sin deformar su realidad” (Barrón, 2012, pág. 106).

“El Derecho Registral realista se enfoca en la complejidad del problema, asumiendo que el registro es un importante instrumento que otorga garantía relativa a los actos de transmisión y adquisición de bienes, pero que puede ser sobrepasado por otros valores que el ordenamiento considera preferibles” (Barrón, 2012, pág. 108).

A continuación el marco normativo de la investigación es el siguiente:

Artículo 1429.- En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto. Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.

Artículo 1430.- Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.

La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

Normatividad registral referente a la resolución de pleno derecho de contrato y cláusula por resolución expresa:

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios - Resolución N°097-2013-SUNARP/SN, solo regula la cláusula de resolución expresa de contrato en su artículo 102°, de la forma siguiente:

102°.- Cláusula de Resolución Expresa: La transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430 del Código Civil, se inscribirá en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho a resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida, debiendo adjuntar la carta notarial u otra comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública.

En el Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros, aprobado por Resolución N° 052-2004-SUNARP/SN; regula la inscripción de la resolución de contrato por clausula expresa como la resolución de pleno derecho, en los siguientes artículos:

29°.- se puede inscribir en el Registro Minero la resolución de pleno derecho a que se refiere el artículo 1429 del Código Civil se inscribirá en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario otorgado por la parte perjudicada con el incumplimiento. A dicho documento se acompañará:

a.- La carta notarial con la que la parte perjudicada requirió a la otra parte para que le cumpla con la prestación en el plazo no menor de 15 días a que se refiere el artículo citado, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública.

b.- La declaración jurada con firma certificada de la parte perjudicada, indicando que el deudor no ha cumplido con la prestación debida transcurrido el plazo a que se refiere el literal

anterior En este caso la fecha de otorgamiento de la escritura pública o del formulario registral deberá ser posterior al vencimiento del plazo previsto en el literal a).

30°.- se puede inscribir en el presente registro como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430° del Código Civil. Se inscribirá en mérito a título otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho de resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida. Debiendo adjuntar la comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

A continuación el marco conceptual de la investigación es el siguiente:

- ✓ Contrato.- El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.
- ✓ Resolución de contrato.- La resolución provoca la extinción de la relación jurídicas, puede ser invoca en nuestra normatividad judicial o extrajudicialmente, se invoca ante la ineficacia del acto jurídico celebrado, que nace por un defecto en a la ejecución del contrato, en ambos casos las prestaciones se restituyen al patrimonio de quien las efectuó.
- ✓ Resolución extrajudicial de contrato unilateral.- Es la capacidad que tienen las partes de una relación jurídica de declarar unilateralmente la resolución del contrato ante el incumplimiento de una de las partes de sus obligaciones pactadas, dicho incumplimiento puede estar pactado por clausula expresa, o derivado de las obligaciones que nacen de contrato.
- ✓ Cláusula de resolución expresa.- Es cuando las partes convienen expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.
- ✓ Resolución de Pleno Derecho.- Se produce cuando en un contrato con prestaciones recíprocas, alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte

puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios.

- ✓ Calificación Registral.- La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.
- ✓ Acreedor.- Es aquella persona o personas tanto físicas como jurídicas que legítimamente están autorizadas para exigir el pago o cumplimiento de una obligación contraída por dos partes con anterioridad
- ✓ Deudor.- Entiéndase como la persona que puede sufrir una resolución unilateral de contrato a consecuencia de un supuesto incumplimiento de una obligación contractual.

IV. EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. Aproximación Temática

Desde la promulgación del Código Civil de 1936, donde se regulo la resolución de contrato por cláusula expresa y actual código civil 1984 donde se regulo la resolución de contrato de pleno derecho, se permite dentro del ordenamiento jurídico la resolución unilateral de contrato, instaurado como una forma más rápida de resolver los conflictos originados ante el incumplimiento de una de las partes de las obligaciones originadas de la relación jurídica de alguna de la partes en el contrato, la razón de que dicha figura jurídica fuera adoptada por nuestro código civil, fue principalmente por los largos procesos judiciales que tenían por objeto la resolución de contratos, los cuales duraban muchos años, donde el más beneficiado de dicha demora resultada ser el demandado, y así mismo para aligerar la carga procesal en el poder judicial, lo cual es la razón de ser de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil.

La resolución unilateral de contrato, efectivamente en la práctica resulto ser una manera más rápida de resolver los contratos, para lo cual se tiene que cumplir una serie de requisitos establecidos en los referidos artículos 1429 y 1430 del Código Civil, el cual se sintetiza en enviar una carta notarial al domicilio del deudor para exigir su cumplimiento de la obligación en un plazo de 15 días, tratándose de la resolución de pleno derecho (art.1429 del Código Civil), o en una carta enviada al deudor haciendo valer la cláusula de resolución, tratándose en la cláusula de resolución expresa, (1430 del Código Civil) en tales casos, en el primer supuesto la resolución opera ante la negativa del deudor de cumplir con la obligación durante el plazo de 15 días, y en el segundo supuesto la resolución opera, desde el aviso al deudor de valerse de la cláusula resolutoria.

Ahora cabría preguntarse, ¿qué pasaría si la resolución extrajudicial de contrato invocado, resuelta ser falsa o va en contra de la buena fe (ser un acto invalido)?, según la doctrina nacional e internacional, el afectado puedo impugnar dicha resolución en sede judicial, si cree que dicha resolución de pleno derecho es injusta.

La resolución unilateral de contrato en el ámbito extragistral funciona perfectamente, en los contratos de prestaciones reciprocas, es un método factible de poder resolver los contratos rápidamente, y ante cualquier afectación que sufra el deudor con dicha resolución, puede impugnarlo en sede judicial, haciendo que la cosas se restituyan a la etapa anterior de la resolución, y si ya no se puede restituir dichas prestaciones, exigir la indemnización por daños y

perjuicios. Hasta allí todo bien, los artículos 1429 y 1430 tienen justificación en su regulación, ya que relación jurídica se queda entre las partes.

Sin embargo la resolución unilateral de contrato, llevada al ámbito registral no resulta ser tan sencilla o práctica, sino todo lo contrario. Primero empezaremos por indicar que en sede Registral se permite la inscripción de resolución unilateral de contrato por intimación y por cláusula expresa, los registros que permiten dicha inscripción son el Registro de Predios y el Registro de Derechos Mineros, el primero regula el acceso al registro de este tipo de resolución de contrato en el artículo 102° (Cláusula de Resolución Expresa) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y el segundo en los artículos 29 y 30 (resolución por Cláusula de Resolución Expresa y Resolución de Pleno Derecho) del Reglamento de Inscripciones de Derechos Mineros, y es este acceso es el que ocasiona el problema jurídico.

Dicho problema se ubica exactamente en que cualquier tipo de inscripción de resolución unilateral de contrato, en el registro de propiedad inmueble o en el Registro de Derechos Mineros, ya sea contrato de transferencia, de opción e transferencia, cesión minera, etc., puede afectar drásticamente e incluso de una manera irreparable tanto al titular del inmueble, como a cualquier persona que tenga algún derecho inscrito sobre la partida registral del inmueble, ya que fácilmente el accionante de la resolución unilateral de contrato por cláusula expresa o por intimación, puede presentar un título de resolución unilateral de contrato fraudulento ante Registros Públicos a pesar de que no existe realmente un incumplimiento por parte del deudor, y por lo tanto el Registrador Público al encontrarse con un procedimiento Registral tan limitado, no puede darse cuenta si el título contiene defectos y llegar a inscribir resoluciones unilaterales de contrato fraudulentas que se contradicen con la realidad extra registral.

La inscripción de resolución unilateral de contrato en el Registro de Propiedad Inmueble puede llegar a ser injusta, porque puede no cumplir con los requisitos exigidos establecidos en los artículos 1429 y 1430 del código civil, ya que el registrador público debido a lo limitado que es el procedimiento registral no está en la capacidad de saber si se han cumplido o no con la normatividad legal, dichos elementos que no le constan al registrador al calificar el título de resolución unilateral de contrato los podríamos resumir en los siguientes: verificación si la carta notarial fue comunicada al domicilio correcto del deudor, verificación si se han restituido las contraprestaciones por motivo de la resolución de contrato, verificación si realmente hubo

incumplimiento de una obligación de importancia pactada en el contrato, verificación si el incumplimiento del contrato se dio por algún razón justificada, y verificación si la persona que utiliza esta figura jurídica de la resolución unilateral de contrato ha cumplido con su prestación (debido a que esta es una figura jurídica que solo protege a la parte que cumple sus obligaciones en el contrato).

Por lo tanto en referencia con el punto anterior resulta claro que el registrador no está en la capacidad de verificar los supuestos mencionados anteriormente, y por ende saber si la resolución unilateral es válida o no, a menos que el propia persona que acciona esta figura lo mencione en el título registral que presenta, lo cual es un circunstancia que es muy difícil que se presente.

EL problema resulta claro, como el registrador podría saber que la carta notarial fue comunicado al domicilio del deudor, fácilmente pudo haber habido un cambio de domicilio por parte del deudor, que el acreedor no está poniendo en conocimiento al Registrador Público, Así mismo como podría saber si ha existido un incumplimiento de alguna prestación por parte del deudor, acaso es suficiente prueba solo la declaración del acreedor alegando tal incumplimiento.

Es de precisar que el reglamento del Registro de Predios y el Reglamento de Derechos Mineros, no te pide más que una declaración de incumplimiento por parte del acreedor para proceder con la inscripción; así también, como podría saber el Registrador si el incumplimiento del deudor fue por alguna razón justificada, es decir el incumplimiento fue por un evento extraordinario como huayco, terremoto, maremoto, problemas sociales, etc., la única manera que el registrador tome conocimiento de tal hecho seria que el deudor intervenga en el procedimiento y haga valer su derecho, lo cual es imposible según el artículo 1 del Reglamento General de los registros Públicos al establecer que el procedimiento registral es de naturaleza no contenciosa, en la misma línea como podría saber si el acreedor a cumplido con su prestación para tener legitimidad para resolver el contrato unilateralmente, si como se mencionó anteriormente la inscripción de la resolución del contrato solo se basa en la declaración del acreedor, es obvio que el acreedor siempre va declarar a su favor, es casi inaudito que alegue su propio incumplimiento.

Pero dicho problema se debe fundamentalmente a que el artículo 102° (Cláusula de Resolución Expresa) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y el segundo en los artículos 29 y 30 (resolución por Cláusula de Resolución Expresa y Resolución de Pleno Derecho) del

Reglamento de Inscripciones de Derechos Mineros, no brindan ninguna protección a la parte deudora en el procedimiento registral, ya que dichas normas solo exigen como presupuesto una declaración por parte del acreedor acerca que el deudor incumplió con su prestación y una carta notarial comunicada al deudor, teniendo en cuenta además, que ante la limitación del procedimiento registral, que no permite la actuación de pruebas, la confrontación de partes, la declaración de testigos, aportación de pruebas por las partes, etc., se llega a tener una desprotección total del deudor.

Las consecuencias que se llegue a inscribir una resolución unilateral de contrato inválida son las siguientes:

Tratándose de contratos de transferencia, ocasiona, como toda resolución de contrato, que el acreedor que vendió su inmueble al deudor, lo vuelva al recuperar, lo cual quiere decir que el vendedor aparecerá otra vez como titular del inmueble en el registro de propiedad inmueble; habiendo recuperado la propiedad gracias a la ilegalidad de su accionar, puede disponer de dicho bien, puede transferirlo, hipotecarlo, embargarlo, a cualquier tercero que siempre estará protegido por la fe pública registral (regulado en el artículo 2014 del Código Civil), el cual establece “Que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos”, lo cual ocasionara un perjuicio directo al deudor que se le resolvió ilegítimamente el contrato; ya que si bien puede impugnar la resolución unilateral de contrato en sede judicial, al haber ya aparecido un tercero amparado en la fe pública registral, el deudor ya no podría recuperar el bien en caso se llegue a declarar la nulidad de resolución del contrato, donde lo único que podrá reclamar ante tal situación es una indemnización por daños y perjuicios.

Tratándose de contratos de opción de transferencia, ante una inscripción de resolución unilateral de contrato invalido puede perjudicarse gravemente al optante, ya que de igual manera el acreedor al resolver el contrato de opción, podría transferir el bien inmueble a otra persona, y este nuevo adquirente amparándose en la fe pública registral, no tendría por qué respetar el contrato de opción en caso que en sede judicial se declare la nulidad de la resolución unilateral del contrato; además es de precisar que en este tipo de contratos se suelen dar adelantos de pago en

forma de arras de retractación que se imputaran en el futuro a la contraprestación por la transferencia de inmueble, bueno en caso que se resuelve de manera unilateral el contrato de opción, el registro no te pide alguna certificación de que los pagos por adelantado hecho por el deudor han sido devueltas por el acreedor, lo cual lo hace más injusto.

Así también tratándose de contratos de arrendamiento, de cesión minera y de explotación minera, cuando se llega a inscribir una resolución unilateral de contrato, se puede perjudicar gravemente al deudor, si se llega a transferir el inmueble después de haber resuelto algunos de los contratos aludidos, el nuevo propietario no tendría por qué respetar el contrato en caso de declare nula la resolución unilateral de contrato en sede judicial, ósea jurídicamente no tendría por qué permitir que el deudor vuelva a tener la posesión del inmueble ya sea como arrendatario, cesionario etc, ya que este tercero se encuentra amparado en la fe pública registral, de igual manera si el titular del inmueble decide solo arrendarlo, tampoco el deudor podría obtener la posesión del inmueble, porque este nuevo arrendatario también estaría protegido por la fe pública registral, en tales casos el deudor solo podría pedir una indemnización de daños y perjuicios por ser afectado con una resolución unilateral de contrato invalida.

No obstante lo advertido en el párrafo anterior, la resolución unilateral de contrato es considerada un acto inscribible, porque se encuentre dentro de los actos susceptibles de inscripción que regula el numeral 1 del art.2019 del Código Civil, el cual establece lo siguiente: “Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble, los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles”.

Sin embargo como lo han advertido buena parte de la Doctrina como el Dr. Pacora Bazalar y el Dr.Gunther Gonzales, el inciso 1 del artículo 2019 al establecer el término “actos inscribibles” resulta ser demasiado amplia, configurándose número apertus, y en tal sentido no establece explícitamente que la voluntad del legislador que el acto de resolución unilateral de contrato sea un acto inscribible.

Sin embargo a pesar de todo lo dicho, en los registros públicos no se tiene en cuenta, que en la normatividad registral existen dos principios registrales que evitarían que la resolución unilateral de contrato sea un acto inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble, y por ende se evitaría

perjudicar a personas que tenga algún derecho inscrito en la partida registral, dichos principios registrales son el principio de legitimidad contemplado en el art.2013 del Código Civil, el cual nos dice “El contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez” y el principio de título fehaciente regulado en el artículo 2010 que nos dice “La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”.

Por lo tanto al inscribirse actualmente la resolución unilateral de contrato en base a una interpretación literal de la norma, es conveniente analizarlo a la luz de los principios registrales, ya que estos principios son finalmente los que determinan que actos son inscribibles en el registro, ya que dichos principios se encargan de resguardar la función registral, es cual es otorgar seguridad jurídica a razón de inscribir en el registro actos veraces, y sobre todo porque solucionan lagunas legales. Además si aceptamos la procedencia de inscripción de la resolución unilateral de contrato en base a una interpretación literal del art. 1 del art. 2019, caeríamos en un vacío intralegen, ya que el numeral 1 del artículo 2019 regula directrices generales que no especifican expresamente que actos son inscribibles en el registro, y por ende si la resolución unilateral de contrato se encuentra entre dichos actos, es necesario por lo tanto otras herramientas jurídicas para verificar su procedencia, como es su confrontación con los principios registrales..

4.2. Formulación del Problema

Ante la factibilidad del fraude realizado por los acreedores ante los registros públicos por la inscripción de resolución unilateral de contrato, y ante el potencial perjuicio que se le puede ocasionar a la parte contraria en el contrato, por la poca capacidad del Registrador Público para saber la verdad material de dicho acto, al encontrarse en un procedimiento registral tan limitado que solo permite calificar el aspecto formal del contrato, que se basa solo en la declaración unilateral del supuesto acreedor, y por su clara vulneración a los principios registrales de legitimidad y título fehaciente cabe formular la siguientes preguntas:

4.2.1. Problema General

- ¿De qué forma el Registro de Propiedad Inmueble califica la inscripción de la resolución unilateral de contrato en el marco del principio registral de legitimidad y el principio registral de título fehaciente?

4.2.2. Problemas Específicos

- ¿La inscripción de la resolución unilateral de contrato en el registro de propiedad inmueble afecta la presunción de exactitud que goza el asiento registral?
- ¿Se encuentra en la resolución unilateral de contrato el título material que justifique su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble?

4.3. Justificación

Es conveniente la presente investigación de la resolución unilateral de contrato de contrato en sede Registral, principalmente porque es problema que poco se ha discutido en la doctrina jurídica peruana.

Así mismo, es conveniente para demostrar la poca protección que se otorga a la parte deudora en este tipo de resolución de contrato, ya que muchas veces se pueden dañar derechos, por tener un sistema registral tan vulnerable al engaño por parte de un acreedor inescrupuloso.

Además es pertinente el presente estudio, para verificar la serie de incongruencias que existen en la normatividad registral respecto a la inscripción de resolución unilateral de contrato y los principios registrales.

Así también, el presente estudio aportara una puerta abierta a que se realicen mayores investigaciones en el sistema registral, y así poder solucionar cualquier otra problemática que se puede presentar.

4.4. Relevancia

La investigación es de suma relevancia, porque con la inscripción de una resolución unilateral de contrato, se puede vulnerar el derecho del verdadero propietario tratándose de contratos de transferencia, y de personas que tengan algún derecho inscrito sobre el inmueble tratándose de contratos de arrendamiento, opción, cesión minera, etc.

4.5. Contribución

La investigación contribuye a solucionar un problema actual que está afectando a muchas personas ante los vacíos legales y las incongruencias normativas que existen referente a la resolución unilateral de contrato y su inscripción en los registros Público, además promueve a que se dé mayor investigación a diversos problemas jurídicos que se presentan en el derecho registral, ya que existe muy pocas investigaciones en esta rama del derecho.

4.6. Objetivos

4.6.1. Objetivo General

- Demostrar que la resolución unilateral de contrato no es un acto inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble por vulnerar el principio registral de legitimidad y el principio registral de título fehaciente.

4.6.2. Objetivo Especifico

- Demostrar que la inscripción resolución unilateral de contrato en el Registro de Propiedad Inmueble vulnera la presunción legal de exactitud del asiento registral.
- Demostrar que en la resolución unilateral de contrato no se encuentra el título material que fundamente su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble.

4.7. Hipótesis

4.7.1 Hipótesis Principal

- El Registro de Propiedad Inmueble en la calificación de la inscripción de la resolución unilateral de contrato vulnera el principio registral de legitimidad y el principio registral de título fehaciente, puesto que omite la aplicación de los referidos principios.

4.7.2 Hipótesis Secundario

- la inscripción de resolución unilateral de contrato en el registro de propiedad inmueble si vulnera la presunción de exactitud del asiento registral.
- No se puede encontrar en la resolución unilateral de contrato el título material que justifique su inscripción en registro de propiedad inmueble.

V. MARCO METODOLOGICO

5.1. Metodología

5.1.1. Tipo de Estudio

El presente trabajo tendrá un tipo de investigación exploratorio y cualitativa, ya que nuestro objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, analizando su naturaleza, determinando una tendencia e identificando un área, contextos o situaciones de estudio.

Según Gonzales, Oseda, Ramírez y Gave, la investigación exploratoria, “Es aquella que se efectúa sobre un tema y objeto desconocido o poco estudiado, por lo que sus resultados constituyen una visión aproximada de dicho objeto, es decir, un nivel superficial de conocimiento” (2011. p.142).

Así también, según Taboada, la investigación exploratoria, “se trata de una exploración inicial en un momento específico. Por lo general se aplican a problemas nuevos o poco conocidos, para saber algo de ellos, es decir, hacer una nueva exploración” (2012, p.261).

“Por otro lado, la investigación cualitativa evita la cuantificación. Los investigadores cualitativos hacen registros narrativos de los fenómenos que son estudiados mediante técnicas como la observación participante y entrevistas no estructuradas” (Pita & Pertegas, 2002, p.1).

5.1.2. Diseño

Se define como diseño de investigación según Gonzales et al:

[...] El termino diseño se refiere al plan o estrategia concebida de una manera práctica y concreta para responder a las preguntas de la investigación en forma clara y no ambigua, es decir es un proceso en que el investigador elabora los aspectos más importantes a desarrollar en su trabajo, la estrategia que seguirá para evaluar, abordar y resolver el problema. (2011, p. 99).

La presente investigación encuadra dentro de un diseño no experimental de tipo transversal, puesto que en esta investigación lo que haremos es observar el fenómeno tal y como se da en su contexto natural.

Según Taboada nos dice que, “En la investigación no experimental no se producen condiciones, ni situaciones, solamente se observan condiciones que existen, no son provocadas intencionalmente por el investigador”(2012, p.260)., de igual forma referente a la investigación no experimental transeccional o transversal, Hernández, Fernández y Baptista (como se citó en Taboada, 2012, p.260) precisan lo siguiente: “se aplican en investigaciones cuando se desea recolectar datos en un solo momento, en un tiempo único. El propósito de este diseño de investigación es describir (...) y analizar cómo es que inciden en un fenómeno e interrelacionan en un momento dado”.

Así mismo Gonzales et al (2011), referente al diseño no experimental agrega, que “con estos diseños se hacen investigaciones donde los sujetos, los estudios y los procesos se estudian tal como se dan y por tanto solo se pueden saber que algo es causa de algo” (p.105).

5.2. Escenario de Estudio

El escenario de estudio de la presente investigación son las inscripciones de Resolución Unilateral de Contrato en los Registros Públicos en el Perú.

5.3. Caracterización de Sujetos

Los sujetos de nuestro estudio son aquellas personas que intervienen en la inscripción de una resolución unilateral de contrato en el Registro de Propiedad Inmueble; los cuales son: q los registradores públicos que laboran en la Zona Registral IX de los Registros Públicos, los abogados especializados en temas registrales y docentes especialistas en el tema.

5.4. Trayectoria Metodología

Luego de la recolección de datos se ha procedido a analizarlos a través de los siguientes métodos:

- ✓ **Exegético:** Que consiste en analizar la norma de manera aislada, considerando únicamente su contenido.
- ✓ **Sistemática:** Que consiste en el análisis de la norma en conjunto con otros, para encontrar su sentido en forma unitaria.
- ✓ **El comparativo:** Que consiste en comparar legislaciones de otros países como España, Argentina, Italia y Francia.

- ✓ **Dogmático:** Que consiste en analizar los institutos jurídicos de la resolución unilateral de contrato y de los principios registrales de legitimidad y título fehaciente, mediante la doctrina nacional y extranjera, y la jurisprudencia.

5.5. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

5.5.1. Técnicas de Recolección de Datos

- ✓ **Análisis de Fuente Documental.-** Esta técnica se dio en función del análisis doctrinario brindado por diversos autores, referente a la resolución unilateral de contrato y los principios registrales de legitimación y título fehaciente.
- ✓ **Entrevistas.-** A través de esta técnica se formuló preguntas a 6 especialistas, sobre la inscripción de la resolución unilateral de contrato en el registro de propiedad inmueble y su vulneración a los principios de legitimidad y título fehaciente, de los cuales 4 son registradores, 1 es asistente registral, y 1 es notario, a quienes se les formulo 8 preguntas de tipo abierta, a fin de que proporcionen una mayor aporte a la investigación, por su experiencia en el tema.
- ✓ **Análisis de las normas nacionales.-** Esta técnica permitirá las siguientes normas:
 - Código Civil
 - Reglamento del Registro de Predios
 - Ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos (Ley Nº 26366)
- ✓ **Análisis de marco comparado:** A través de la presente técnica se procedió a realizar la interpretación normativa registral a nivel internacional que regula la resolución unilateral de contrato, y los principios registrales de legitimación y título fehaciente.
- ✓ **Análisis de la Jurisprudencia Registral.-** Esta técnica nos permitió analizar la jurisprudencia del Tribunal Registral que tratan en segunda instancia, sobre la inscripción de resolución unilateral de contrato en el registro de propiedad de inmueble.

5.5.2. Instrumentos de Recolección de Datos

- ✓ **Ficha de análisis de fuente documenta.-** Esta herramienta nos permite analizar la doctrina sobre la resolución unilateral de contrato y los principios registrales de legitimación y título fehaciente.

- ✓ **Guía de preguntas de entrevistas.-** Se elaboran preguntas en forma abierta para que el entrevistado pueda con toda libertad plasmar sus ideas.
- ✓ **Ficha de análisis de derecho comparado.-** Esta herramienta nos posibilita el análisis, tratamiento e interpretación de la legislación extranjera, realizando para ellos un cuadro comparativo de la legislación.
- ✓ **Ficha de análisis de marco jurisprudencial.-** Con esta herramienta se logrará realizar cuadros de análisis de los pronunciamientos del tribunal registral sobre el principio de legitimidad y título fehaciente, que se relacionen directamente con la inscripción de la resolución unilateral de contrato.

5.6. Tratamiento de la Información

El tratamiento de la información se realizó a través de usar el método científico, por lo que se ha empleado el método inductivo y deductivo a lo largo de toda la tesis.

Para Dávila (2006), “El método inductivo es una aproximación a la realidad en la cual el investigador establece una serie de argumentos que van de aspectos particulares a las generalizaciones, se sustenta en la compilación de evidencia empírica” (p. 90).

Respecto al método deductivo, Dávila nos menciona:

[...] El método deductivo facilita la derivación de hipótesis de teorías con el objetivo de probar la teoría contra la evidencia empírica. Lo anterior, indica que el carácter de la ciencia es tanto empírico como lógico-racional, esto implica la observación como técnica científica para la compilación de evidencia. (2006, p.20).

5.7. Rigor Científico

La presente investigación ha respetado todas las normas del método científico, en este sentido, hemos tratado de desprendernos de nuestros criterios personales.

VI. RESULTADOS

6.1. Descripción de resultados

En esta parte se presentara los resultados de nuestra investigación, con el fin de cumplir el objetivo de la tesis, el cual es: Demostrar que la resolución unilateral de contrato no es un acto inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble por vulnerar el principio registral de legitimidad y el principio registral de título fehaciente

6.1.1. Entrevista

A continuación les presento las entrevistas realizadas a diversos especialistas en el tema, se realizó entrevistas a Registradores públicos y notarios públicos, el cual se obtuvo a través de una serie de preguntas que fueron evaluadas por especialistas.

- **Validación de Instrumento:** Dr. Luis Felipe Loayza León; DR. Elmer, Jaimes Jaimes, Y Dra. Gladys Ore Guerra.

- **Entrevistados:**
 - A. Dra. Vilma Consuelo Salazar, **Cargo:** Registrador Público
 - B. Dra. Yessenia Campos Salazar, **Cargo:** Registrador Publico- Docente
 - C. Dra. Marleny Karina Llajaruna Aguado, **Cargo:** Registrador Público
 - D. Dra. Yolanda Máltese Benguer, **Cargo:** Asistente Registral
 - E. Dr. Edgar Pérez Eizaguirre, **Cargo:** Registrador Público - Ex Gerente Registral

6.1.2. Cuadro de Análisis de Entrevistas

PREGUNTAS	Dra. Vilma Consuelo Salazar Registrador Público	Dra. Yessenia Campos Salazar Registrador Público	Dra. Marleny Karina Llajaruna Registrador Público	Dra. Yolanda Máltese Benguer Asistente Registral	Dr. Edgar Pérez Eizaguirre Registrador Público
¿Cree que la inscripción de resolución unilateral de contrato puede vulnerar el principio de legitimación (art.2013 del Código Civil)?	Considera que la resolución unilateral vulnera el principio de legitimación	No contradice el principio de legitimación porque proviene de norma expresa del código.	Vulnera el principio, ya que el principio señala por sentencia que solo se puede dejar sin efectos un asiento registral	Vulnera el principio de legitimación, peor eso seda porque es un riesgo que ha asumido nuestro código civil.	contradice el principio de legitimación porque los asientos solo cesan sus efectos por sentencia judicial
¿Cree que para acceder al registro la resolución del contrato debe tener la misma calidad validez y exactitud que ostenta un asiento registral?	Sí, porque Considera que todo acceso al registro debe revestirse de verosimilitud	Si porque considera que efectivamente todo acceso al registro debe ser de actos validos	Si porque considera si se va dejar sin efecto un acto, debe ser con un instrumento que tenga el mismo nivel de certeza del acto inscrito	Si porque, si se va dejar sin efectos un asiento, debe ser con un actos que tenga el mismo nivel de certidumbre	No hay compatibilidad porque un acto que no se sabe si es fraudulento, no puede vencer un acto que se presume valido y cierto
3.- ¿Qué opina acerca de las diversas resoluciones emitidas por el Tribunal registral, que han establecido que el registro al ser un instituto destinado a otorgar seguridad jurídica, solo debe publicar información que goce de verosimilitud?	Manifiesta que el tribunal registral debe aclarar la discrepancia y que si existe la misma	Si efectivamente el tribunal lo ha manifestado, entonces estaría cayendo en una contradicción	si el Tribunal Registral a tomado esas consideraciones, entonces estaría cayendo en contradicción	un acto para acceder al registro debe tener la misma validez, no se puede presumir.	Es un problema que el TC debería aclararlo, debe analizar si es un acto inscribible en base a principios
4.-¿Esta el Registrador público en la capacidad de calificar la validez formal del acto de resolución unilateral de contrato?	Solo con la calificación del instrumento, es insuficiente para obtener la validez del acto.	La validez está determinada por ley, y los art.1429 y 1430 del código civil se presumen válidos.	La inscripción de la resolución unilateral de contrato es dudoso, formalmente es imposible que se encuentre su validez.	La carta notarial y la declaración son insuficientes para poder verificar la validez formal del acto.	Con la sola intervención del acreedor en la resolución unilateral de contrato es insuficiente para dar certeza de la validez en la calificación

-5.- ¿Qué opinión tiene acerca de la vulneración que puede ocasionar la inscripción de la resolución unilateral de contrato hacia el principio de título fehaciente?	la inscripción es muy sencilla y se vulnera muy fácil dicho principio	Esto efectivamente es acorde con el principio de legitimación, si la ley o el acuerdo lo manda entonces, se tiene que es valido	se vulnera también dicho principio, ya que toda inscripción se realiza en base a un título fehaciente que debe estar en el instrumento.	El principio de título fehaciente nos dice que una inscripción debe realizarse ante un derecho verídico.	Toda inscripción debe hacerse en base a un título fehaciente y la resolución unilateral de contrato no corresponda a ello.
6.- ¿Considera que la inscripción de resolución unilateral de contrato en el Registro de Propiedad Inmueble vulnera la función de los Registros Públicos y por ende también a la seguridad estática?	Si llegase a inscribir una resolución de contrato fraudulenta si se podría vulnerar la seguridad jurídica	Por ser un acto que no se llega a saber si es verdadero o no si puede llegar a vulnerar el principio de seguridad estática,	Si vulnera la función registral, ya que la finalidad de los registros públicos es publicar actos que gocen de verosimilitud.	Publicitar actos que no son válidos, ósea fraudulentos vulnerara el seguridad jurídica y la función del Registro	Al tener la posibilidad de ser actos fraudulentos, si vulnera porque los registros publican actos válidos.
7.- ¿Qué opina de que en la inscripción de resolución unilateral de contrato en los Registros Públicos, la parte que va resolver el contrato, no deje constancia que se han restituido las contraprestaciones, el cual es un elemento que se debe dar en toda resolución contractual?	El registrador público no está en la capacidad de valorar si hubo pago o no, eso tendría que verse en el ámbito judicial	Es algo que no le compete al registrador, porque no hay una norma que lo mande.	Creo que puede ser injusto, pero en materia registral nos puede hacer nada, no hay norma que nos obligue. pero si debe darse mayor protección	Es injusto, creo que se debería dar una solución a ellos, aunque es más un tema civil que registral	Es algo injusto, que debería darse mayor protección al deudor, teniendo en cuenta el perjuicio que se le puede ocasionar.

Mapeamiento de las respuestas:

- **Cuatro (4)** Entrevistados consideran que la inscripción de resolución unilateral de contrato vulnera el Principio de Legitimidad
- **Cinco (5)** Entrevistados consideran que toda inscripción debe tener un alto grado de certeza para romper la presunción de exactitud del asiento registral
- **Cinco (5)** Entrevistados consideran que la inscripción de resolución unilateral de contrato contradice al Tribunal Registral, al considerar el TR que solo se inscriben actos que gozan de verosimilitud.
- **Cuatro (4)** Entrevistados consideran que la inscripción de resolución unilateral de contrato vulnera el Principio de Legalidad.
- **Cuatro (4)** Entrevistados consideran que la inscripción de resolución unilateral de contrato vulnera el Principio de título fehaciente.
- **Cinco (5)** Entrevistados consideran que la inscripción de resolución unilateral de contrato vulnera la función registral y por ende la seguridad jurídica estática.

6.1.3. Cuadro de Análisis de aplicación de principios registrales en Resoluciones del Tribunal Registral, que tratan sobre la inscripción de resolución unilateral de contrato.

El presente resultado se obtuvo de la verificación de aplicación de principios registrales en resoluciones del tribunal registral, que resuelven en segunda instancia inscripciones de resolución unilateral de contratos, las resoluciones fueron obtenidas de la página web oficial de SUNARP.

- ✓ **Población:** 50 resoluciones del tribunal registral que trata sobre resolución unilateral de contrato
- ✓ **Muestra:** 10 resoluciones del tribunal registral que tratan sobre resolución unilateral de contrato

APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS DEL DERECHOS REGISTRAL EN EL ANALISIS DE LAS APELACIONES DE TÍTULOS REGISTRALES QUE TRATAN SOBRE RESOLUCIÓN UNILATERAL DE CONTRATO					
RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL	Principio de Legitimación	Principio de Legalidad	Principio de Título Fehaciente	Función Registral	Análisis Aplicado al Caso
015-2005-SUNARP-TR-T	No aplica el principio	No aplica el principio	No aplica el principio	No hace un análisis al respecto	Justifica la validez del acto en la declaración jurada.
047-2005-SUNARP-TR-T	No aplica el principio	No aplica el principio	No aplica el principio	No hace un análisis al respecto	Justifica la validez del acto en la declaración jurada.
005-2008-SUNARP-TR-T	No aplica el principio	No aplica el principio	No aplica el principio	No hace un análisis al respecto	Solo analiza los elementos del art.1429 y 1430. Del Código Civil.
2144-2011-SUNARP-TR-T	No aplica el principio	No aplica el principio	No aplica el principio	No hace un análisis al respecto	Solo analiza los elementos del art.1429 y 1430. Del Código Civil.
1847-2012-SUNARP-TR-T	No aplica el principio	No aplica el principio	No aplica el principio	No hace un análisis al respecto	Solo analiza los elementos del art.1429 y 1430. Del Código Civil.
1528-2012-SUNARP-TR-T	No aplica el principio	No aplica el principio	No aplica el principio	No hace un análisis al respecto	Solo analiza los elementos del art.1430 del Código Civil.
1407-2012-SUNARP-TR-T	No aplica el principio	No aplica el principio	No aplica el principio	No hace un análisis al respecto	Solo analiza los elementos del art.1430 del Código Civil.
1864-2013-SUNARP-TR-T	No aplica el principio	No aplica el principio	No aplica el principio	No aplica el principio	Solo analiza los elementos del art.1430 del Código Civil.
289-2014-SUNARP-TR-T	No aplica el principio	No aplica el principio	No aplica el principio	No aplica el principio	Solo analiza los elementos del art.1430 y 1429 del Código Civil.

Mapeamiento de aplicación de principios:

- **Principio de Legitimación**.- Ninguna resolución aplica el principio de legitimidad en su análisis.
- **Principio de Título Fehaciente**- Ninguna resolución aplica el principio de título fehaciente en su análisis.
- **Principio de Legalidad** - Ninguna resolución aplica el principio de legalidad en su análisis.
- **Función Registral** – Ninguna resolución hace un análisis sobre la función registral.
 - ✓ Dos resoluciones justifican la validez del acto de la resolución unilateral de contrato en la declaración jurada del acreedor sobre el incumplimiento del deudor.
 - ✓ Siete resoluciones del Tribunal Registral no justifican por qué la resolución unilateral de contrato es acto inscribible, solo analizan la figura jurídica de la resolución unilateral de contrato (art. 1429 y 1430 del Código Civil).

6.1.4. Derecho comparado

En esta parte se obtuvo el derecho comparado, de los países de España, Argentina, Italia y Francia, por medio de libros hallados en la biblioteca nacional y en la biblioteca de los registros públicos.

- **Derecho Español**

El artículo 18 de la ley hipotecaria española establece que los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro.

Por otro lado el artículo 6 del Reglamento del registro mercantil español consagra el principio legalidad precisando que los registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad y legitimación de los que otorguen y suscriban y la validez de su contenido, por lo que resulte de ellos y de los asientos del registro.

En España, como lo vimos, su normatividad regula el principio de legitimación, el cual es idéntico al principio de legitimación que regula la normatividad peruana regula en el artículo 2013 del código civil.

Por Jurisprudencia del Tribunal Registral español, ha establecido otorgar mayor protección al deudor que les resuelve un contrato de manera unilateral, ya que ha establecido como presupuesto para la inscripción de la Resolución unilateral de contrato en los Registros, que el Notario certifique que la comunicación hecha mediante un acta de requerimiento no fue contestada u opuesta por el deudor dentro del plazo establecido en la norma, además que certifique que la contraprestaciones han sido devueltas por motivo de la resolución (lo cual es más efectivo en la resolución de contrato de transferencia u opción de transferencia, donde se tendrá que restituir el pago que se dio como contraprestación). (Escate & Gónzales, 2011, Parr. 78). Así mismo, La mayoría de la Doctrina Española y el tribunal Registral español está dentro de esta posición de protección a la parte contraria del contrato. (Jordano, 1992., pág. 278).

Pero esta mayor protección que se exige para la inscripción de la resolución unilateral de contrato en el registro español, se debe a que se tiene en la normatividad española al principio registral de legitimidad y por tal motivo no permite que se inscriba el acto de resolución unilateral de contrato en el registro, sin que exista algún pronunciamiento del deudor sobre si está de acuerdo o no con la resolución unilateral.

▪ **Derecho Argentina**

En el derecho registral argentino también se regula el principio de legitimidad y tiene las mismas cualidades que el principio de legitimidad que regulamos en nuestra normatividad registral, y según la autora argentina Lilia Noemí Díez lo define la siguiente manera:

Legitimación Registral: Podemos definirla como aquél principio, en virtud del cual los asientos del Registro de la Propiedad Inmueble, se presumen íntegros y veraces y como consecuencia de ello al titular registral se lo considera legitimado para actuar en el tráfico jurídico y en el proceso judicial como tal y en la forma en la que el propio asiento determina. Esta legitimación deriva del asiento registral prescindiendo si tiene o no la titularidad real del inmueble. Tiene su basamento en:

- 1) La necesidad de protección jurídica de la apariencia. El Registro de la Propiedad Inmueble no sólo protege la apariencia, pero el principio de legitimación, parte de la protección de la apariencia, la protección definitiva la dan otros principios, como los de prioridad, inoponibilidad, fe pública registral.
- 2) El principio de seguridad jurídica, porque mientras los jueces no declaren lo contrario, la persona que se ha acogido al sistema legal de protección de los derechos que estableció la Ley 17.801, ha de ser respetado en sus derechos.
- 3) El principio de legalidad, se requiere que el documento inscripto fue calificado favorablemente por el registrador para lograr la protección registral, es lógico que la ley presuma que el titular que ha accedido al Registro es el titular del derecho y se considera legitimado para actuar como tal. La legalidad es entonces, el fundamento de la protección de la apariencia y el principio de legitimación. Una característica que se deriva de la presunción juris tantum de exactitud y de integridad de los asientos registrales establecida en el artículo 35 de la Ley Registral. (Díez, 2012, pág. 2)

Así mismo, en el artículo 1422 del Código Civil Argentino se regula la Resolución Extrajudicial de Contrato, el cual es aplicable, de forma general, a cualquier tipo de contrato que se pretenda resolver, pero a diferencia de lo que ocurre en nuestra normatividad, el código civil argentino en su artículo 1422, regula de forma especial la resolución de contrato de transferencia de bien inmueble, estableciendo que en caso de cualquier incumplimiento por parte del comprador, el vendedor solo puede demandar judicialmente la entrega del inmueble, depositando judicialmente el precio que se le dio por la compra; así mismo, el artículo 36 de la Ley de Registro de Propiedad Inmueble (Ley Nº 17801), establece, que cuando la cancelación de inscripciones resulte de escritura pública, está deberá contener el consentimiento del titular del derecho inscrito, sus sucesores o representantes legítimos, lo cual se puede interpretar, que esta disposición es una barrea para quien pretenda inscribir una resolución unilateral de contrato, en tal sentido resuelta claro que el Código Civil argentino no permite la inscripción de Resolución unilateral de contrato en los Registros. (Greco, 1995, pág. 158)

Por lo tanto, se infiere que en el derecho argentino es imposible inscribir la resolución unilateral de contrato en el registro de propiedad inmueble, debido a que su código civil establece que la resolución de contrato solo puede ser realizada judicialmente, lo cual es concordante con el principio de legitimación registral que ostenta su registro.

▪ **Derecho Italiano**

Los artículos 1429 y 1430 del Código Civil peruano, que regulan la resolución unilateral de contrato de pleno derecho y la resolución de cláusula de resolución expresa, son copias idénticas de los artículos 1454 y 1430 del Código Civil italiano de 1942, ya que fueron inspiradas en dichas normas, que regulan la resolución unilateral de contrato en y la resolución de contra por cláusula expresa.

La gran diferencia con nuestra normatividad es que el Código Civil Italiano, si bien regula la resolución unilateral de todo tipo de contratos, su normatividad no permite su inscripción en el registro de propiedad inmueble, esto debido a que el Decreto de 1955, enumera taxativamente los actos que van hacer objeto de inscripción en el Registro de Propiedad inmueble, entre los cuales no figura la Resolución unilateral de contrato, y tal como lo señala Francisco Messineo:

[...] el legislador impone la publicidad, es cierto que la obligación de publicar no puede extenderse a los actos, sentencias o hechos que no enumeré. Cuando permite la publicidad hay que permite así mismo, aunque la cuestión sea controvertida, que la enumeración que da es taxativa. Así pues no es posible

publicar un acto que no figure en los textos legales que organizan la publicación. (Milendo, 1979, pág. 158).

- **Derecho Francés**

En el artículo 1184 del Código Civil Francés, se establece que en caso de resolución de contrato, en razón del incumplimiento de cualquier obligación contractual, las partes pueden resolver el contrato solo judicialmente., por lo tanto, se infiere que en comparación con lo que ocurre en nuestra normatividad, “el derecho Francés rechaza cualquier tipo de resolución unilateral de contrato de manera extrajudicial (Iglesias, 2005, pág. 217)”, por tal razón la diferencia es que solo resoluciones judiciales de que resuelvan conflictos de resolución de contrato puedan entrar al registro de propiedad inmueble, ya que la figura jurídica de la resolución unilateral no se encuentra regulada en el Código Civil Francés.

6.1.5. Cuadro de Análisis de Derecho Comparado

DERECHO COMPARADO					
HIPOTESIS	ESPAÑA	ARGENTINA	ITALIA	FRANCIA	PERÚ
¿Regulación del Principio de Legalidad?	Si regula en principio registral de legitimación	Si regula en principio registral de legitimación	Si regula en principio registral de legitimación	-----	Si regula en principio registral de legitimación
¿Regula la resolución unilateral de contrato?	La resolución unilateral de contrato si es un acto inscribible en el Registro, lo cual ha sido establecida por la jurisprudencia y doctrina.	El código civil argentino regula la resolución unilateral de contrato de forma general aplicable a cualquier contrato, pero tratándose de resolución unilateral de contratos que tratan sobre transferencia de bienes inmuebles, establece en su artículo 1422, que en caso de cualquier incumplimiento del comprador en el contrato, el vendedor solo puede demandar judicialmente la entrega del inmueble.	El código Civil Italiano vigente 1942, regula la resolución unilateral de contrato en y la resolución de contra por cláusula expresa en los artículos 1454 y 1430. Los artículos 1429 y 1430 del Código Civil Peruano, los cuales regulan la resolución de pleno derecho y la cláusula de resolución expresa, fueron inspiradas en dichas normas,	No regula la figura jurídica de la resolución unilateral de contrato, solo se permite resolver un contrato por la vía judicial	En los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, se regula la resolución unilateral de contrato (resolución de contrato por intimación y clausula expresa)
¿Permite la inscripción de la resolución Unilateral de contrato?	Si permite la inscripción unilateral de contrato, pero solo mediante la intervención del notario, que deja constancia que la notificación no fue opuesta por el deudor y que el acreedor a cancelado de contrato	No lo permite, debido a que el código civil argentino en su artículo 1422, señala que en caso de cualquier incumplimiento del comprador en el contrato, el vendedor solo puede demandar judicialmente la entrega del inmueble, así	El Código Civil Italiano, si bien permite la resolución unilateral de todo tipo de contratos, su normatividad no permite su inscripción en el registro de propiedad inmueble, ya que el Decreto de 1955,	No lo permite. El Código Civil Francés art.1184 del Código Civil, establece que en caso de resolución de contrato, en razón de un incumplimiento de cualquier obligación del contrato, las partes solo	Permite la inscripción de la resolución unilateral de contrato, solo con la declaración del acreedor del incumplimiento del deudor, adjuntando la carta notarial de cumplimiento de pago.

		<p>mismo la Ley de Registro de Propiedad Inmueble, establece en su artículo 36, que la cancelación de inscripciones, está deberá contener el consentimiento del titular del derecho inscrito, sus sucesores o representantes legítimos.</p>	<p>enumera taxativamente los actos que van hacer objeto de inscripción en el Registro de Propiedad inmueble entre los cuales no se encuentra la Resolución unilateral de contrato.</p>	<p>pueden resolver el contrato por la vía judicial.</p>	
<p>Conclusión</p>	<p>En el derecho comparado, se constató que tienen la misma problemática que en Perú, respecto a la inscripción de la resolución unilateral de contrato, y así mismo, también regulan en su normatividad registral el principio de legitimación y título fehaciente. Sin embargo a diferencia de lo que ocurre en nuestra normatividad, el derecho comparado (en síntesis) brinda dos soluciones a la presente problemática, el primero, es que no se permita la inscripción de la resolución unilateral de contrato en el registro (solo se puede resolver el contrato judicialmente), y la segunda es permitir la inscripción de la resolución unilateral de contrato pero con previa aceptación del deudor, para que de esa forma llegar a inscribir en el registro resoluciones de contrato que gozan de verosimilitud.</p>				

6.1.6. Jurisprudencia del Registral

✓ **Resoluciones del Tribunal Registral que hablan sobre Principio de Legitimación:**

- **Resolución Nº 178-2010-SUNARP-TR-L de fecha 26 de noviembre de 2010 dictada por el Tribunal Registral:**

“El registro es un instituto destinado a otorgar seguridad jurídica a los derechos que a él se incorporan, ya sea para defender la adquisición realizada o para consolidar las transmisiones por realizarse, siendo este su objetivo principal, debe publicitar información, pero no cualquier tipo de información sino que debe ser información que goce de verosimilitud. (...)”.

- **Resolución Nº 783-97-ORLC/TR-L dictada por el Tribunal Registral:**

“En ese sentido los efectos de la inscripción puede ser enervada pero de acuerdo a las formalidades establecidas por Ley, sea mediante su modificación con intervención de las partes, sentencia firme o a través de medidas cautelares, ya que la facultad discrecional del Juez para dictarlas se halla ampliamente reconocida en nuestra legislación ”.

- **Resolución Nº 104-98-ORLC/TR-L dictada por el Tribunal Registral:**

“Los efectos que surten las inscripciones que se realizan en los Registros Jurídicos a diferencia de los Registros Administrativos, producen consecuencias jurídicas distintas en cuanto a los derechos, las obligaciones y los actos de las partes y los terceros que según se inscriban o dejen de inscribir los contratos, encontrándose dotadas estas inscripciones , de la presunciones de legitimación y fé publica registral, las que como sostiene García García no son meros conceptos abstractos de derecho inmobiliario, si no que garantizan la seguridad jurídica”.

- **Resolución Nº 104-98-ORLC/TR-L dictada por el Tribunal Registral:**

“El Principio de Legitimación que supone una presunción juris tantum de validez de la inscripción o del contenido del registro mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, apreciándose que la legislación peruana no establece una excepción al citado principio”.

- **Resolución: 714-2011-SUNARP-TR-A de 02/12/2011**

Tema de Sumilla: PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN La presunción de exactitud de la que gozan los asientos registrales se encuentra directamente vinculada con la calificación jurídica que realizan los Registradores, en forma previa a la admisión de los títulos al registro.

- **Resolución: 107-2005-SUNARP-TR-A de 17/06/2005**

Tema de Sumilla : PRINCIPIO DE LEGITIMACION La presunción de exactitud y veracidad de las inscripciones registrales solamente podrá ser enervada en virtud de un título modificatorio, de la rectificación en el caso de errores materiales o de concepto, o mediante la declaración de invalidez por el Poder judicial.

✓ **Resoluciones del Tribunal Registral que hablan sobre Principio de Título fehaciente:**

- **Resolución: 038-2006-SUNARP-TR-T de 17/03/2006**

“Más allá del origen o procedencia del título formal (judicial, notarial o administrativo), lo que importa realmente para la inscripción es que éste produzca, por sí solo, convicción de la existencia del título material, es decir que sea auténtico, pues de esta manera se garantiza la exactitud y validez del contenido de las inscripciones publicadas por el Registro. El acta de conciliación extrajudicial constituye título inscribible pues las formalidades que la rodean la convierten en un título auténtico”.

- **Resolución: 016-2006-SUNARP-TR-A de 20/01/2006**

“Título material y formal Para efectos de la inscripción, el título debe ser entendido tanto material como formalmente. El primero de ellos se refiere al acto o contrato generador de la situación jurídica objeto de la inscripción. El segundo de ellos está constituido por el documento o documentos donde dicho acto o contrato consta”.

- **Resolución N° 023-2004-SUNARP-TR-T dictada por el Tribunal Registral:**

“El título autentico que contiene la causa directa e inmediata de la inscripción debe tener existencia al momento de su presentación en el Registro, pues de lo contrario no

sería posible concretar jurídicamente que los efectos que produce la inscripción se retrotraigan a la hora y fecha de su presentación”.

- **Resolución Nº 113-99-ORLC/TR-T dictada por el Tribunal Registral:**

“Los pronunciamientos fictos de los órganos de la administración pública, sujetos necesariamente a fiscalización posterior, no podrían generar asientos de inscripción con carácter definitivo toda vez que es necesario que quienes adquieren derechos lo hagan sobre la base de la certidumbre y confianza en el contenido de los asientos registrales”.

- **Resolución: 110-2010-SUNARP-TR-L de 22/01/2010**

“Para extender inscripciones en el Registro, resulta indispensable que se presente el título material y formal que va a dar lugar al asiento respectivo, pudiendo estar constituido por partes notariales o judiciales que contengan el acto inscribible”.

- **Resolución: 375-2008-SUNARP-TR-L de 11/04/2008**

“Constituye defecto insubsanable, la inexistencia del título material al momento de generar el asiento de presentación que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción”.

- **Resolución: 410-2002-SUNARP-TR-L de 14/08/2002**

“Título formal es el documento que recoge la adquisición de un determinado derecho. En cambio título material es el derecho que tiene una persona respecto de un determinado bien. En este orden de ideas, siempre un título formal va a contener un título material pero no siempre un título material va a estar contenido en uno forma”.

✓ **Resoluciones del Tribunal Registral que hablan la calificación registral de validez del acto:**

- **Resolución 1262-2009-SUNARP-TR-T de 17/03/2006**

“Este Tribunal considera que la función registral implica la verificación del cumplimiento de los requisitos sustanciales del acto o negocio jurídico, así como la

adecuación de los antecedentes del registro, de conformidad con el inciso 1 del art.2011 del Código Civil”.

- **Resolución N°271-98-ORLC/TR:**

“Los registradores públicos no pueden renunciar a su función de calificación de títulos, aunque estos provengan de la autoridad judicial”.

- **Resolución 1262-2009-SUNARP-TR-T de 17/03/2006**

“Los títulos presentados al Registro, el Registrador debe calificar la validez del acto, el cumplimiento de los requisitos de forma así como su adecuación a los antecedentes registrales”,

VII. DISCUSIÓN

La presente tesis, tal como se indicó en la metodología, tiene como objetivos demostrar que la resolución unilateral de contrato no es un acto inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble por vulnerar el principio registral de legitimidad y el principio registral de título fehaciente, buscando en forma específica, demostrar que la inscripción resolución unilateral de contrato en el Registro de Propiedad Inmueble vulnera la presunción legal de exactitud del asiento registral y demostrar que la resolución unilateral de contrato no se encuentra el título material que fundamente su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble, por lo cual, la información necesaria para alcanzar el objetivo, se ha obtenido a través de la recolección de información y análisis de la doctrina, jurisprudencia del Tribunal Registral, entrevistas a expertos y el derecho comparado, que se discutirán a continuación.

La resolución unilateral de contrato no es un acto inscribible en el registro de Propiedad Inmueble, en primer lugar porque no existe una norma expresa en el código civil que lo señale, tanto el art.1429 como el art.1430 del Código Civil, no ordenan la inscripción de la resolución unilateral de contrato en el registro de propiedad inmueble, así mismo ningún artículo del Libro de Registros Públicos del Código Civil, ordena expresamente su inscripción en los Registros Públicos. De la misma forma en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, refiriéndose a la resolución unilateral de contrato establecida en los art.1429 y 1430 del Código Civil, el Profesor Jack Biggio Chrem afirmaba que si bien la resolución unilateral de contrato tenía efectos en el derecho civil, este no era un acto inscribible en los registros públicos por ser un acto que no daba las garantías de ser un acto válido, y porque de ser inscribible traería una serie de perjuicios irreparables.

No obstante lo advertido en el párrafo anterior, y de estar claro que la intención del legislador no era considerar a la resolución unilateral de contrato como acto inscribible, parte de la doctrina lo considera un acto inscribible porque se encuentre dentro de los actos susceptibles de inscripción que regula el numeral 1 del art.2019 del Código Civil, el cual establece lo siguiente, artículo 2019.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: "1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles".

Primero, como se indica en el marco teórico, debe entenderse por presunción de exactitud, la presunción de correspondencia entre el contenido del registro y la realidad extra registral. La resolución unilateral de contrato contradice la presunción de exactitud y por ende principio de

legitimidad, porque según lo regulado en el art.2013 del Código Civil y el inciso b de la Ley 26366 ordena que se puede dejar sin efecto un asiento registral que se presume exacto solo por sentencia judicial o por un título modificatorio donde intervenga el titular, sin embargo la inscripción de resolución unilateral de contrato, al inscribirse contraviene totalmente este principio, ya que se logra dejar sin efectos un asiento registral solo con la manifestación de una de las partes de la relación contractual, sin intervención del titular registral, atentando claramente dicho principio, lo cual coincide con lo establecido en la doctrina el cual nos dice, que la legitimación no solo se destruye con la resolución judicial, pues también un negocio jurídico puede enervar la presunción que conlleva (Gonzales, 2002, p. 350), que en palabras de la Lacruz Berdejo y Sancho Rubilla sería (como se citó en Shreiber, 1984. Pág.141) “que la presunción dura, mientras está vigente el asiento, es decir, solo desaparece por una nueva inscripción, en virtud de negocio jurídico o resolución judicial”.

Así mismo, la misma posición de que la presunción de exactitud solo puede dejarse sin efecto por acuerdo de las partes o por sentencia judicial, y no solo con la intervención del acreedor, también ha sido establecido en el Resolución Nº 783-97-ORLC/TR-L dictada por el Tribunal Registral, el cual ha indicado lo siguiente: “Los efectos de la inscripción puede ser enervada pero de acuerdo a las formalidades establecidas por Ley, sea mediante su modificación con intervención de las partes, o por sentencia firme”.

Por lo tanto, de lo argumentado, hasta el momento se desprende que la inscripción de la resolución unilateral de contrato no guarda relación con la resolución del tribunal y la doctrina, ya que se deja sin efecto la presunción de exactitud son las manifestación del acreedor, contraviniendo lo establecido, que solo se realiza por sentencia o por acuerdo de ambas partes.

En mismo orden, Shreiber et al. nos señala exactamente lo mismo, que se presume de manera relativa (esto es, admite prueba en contrario) la exactitud y validez de las inscripciones, y se tutela la llamada seguridad jurídica estática, que según entiende la doctrina consiste que el titular de mismo no puede ser privado del mismo sin su previo consentimiento. (1984, pág.137).

Es más se debe tener en consideración que el principio de legitimidad otorga una presunción de veracidad y exactitud al acto que está inscrito, el cual tiene la cualidad de ser una presunción de exactitud relativa o iuris tantum, y tal como lo dice el profesor Gonzales “el que lo niegue dicha presunción debe probarlo” (2012, pág. 344), concordando con Lacruz Verdeja y Sancho Rebudilla que

señalan, “se extingue la presunción de exactitud cuándo se demuestra que la situación es, en realidad, distinta de la declarada por la inscripción”(como se citó en Shreiber, 1984. Pág.141).

En tal sentido, si como vimos antes, la propia ley es la que ordena que el documento idóneo en sede registral para romper la presunción de exactitud es un título modificatoria en donde intervenga el titular registral o una sentencia judicial, esto por el nivel de veracidad que ostentan dichos actos, no teniendo la resolución unilateral de contrato dicha cualidad de veracidad, debido a que la sentencia judicial al tener la calidad de cosa juzgada y al haber pasado por un proceso donde se valoró pruebas, se tomó declaración de parte y de testigos, y en fin se hizo un análisis de fondo del caso, resulta ser un documento idóneo por su alto grado de veracidad y por la seguridad que brinda, para dejar sin efecto un asiento que se presume exacto, es decir es la prueba idónea que desvirtúa la presunción iuris tantum que tiene la presunción de exactitud; de la misma forma el título modificatorio con intervención del titular resulta ser el acto idóneo en dejar sin efectos la presunción de exactitud, ya que es el propio titular registral quien autoriza el cambio de su situación jurídica y por ende el cese de los efectos del asiento registral que lo favorecían, sin embargo dicho nivel veracidad y seguridad del acto no se encuentra en la resolución unilateral de contrato, ya que en este, solo interviene el acreedor quien actúa como juez y parte de sus propios intereses, y que fácilmente puede realizar una resolución de contrato unilateral fraudulenta a su conveniencia, es decir que, el deudor puede resolver un contrato donde no habido un incumplimiento real de la obligación por parte del deudor, y esto lo puede hacer, porque para inscribir una resolución unilateral de contrato en el registro solo es suficiente la declaración del acreedor en escritura pública y una carta notarial enviada al deudor, y por tal motivo al ser un acto que no ostenta verosimilitud, a comparación de la sentencia o el título modificatorio, no podría acceder al registro.

Lo argumentado concuerda con lo establecido en la Resolución del Tribunal Registral: 107-2005-SUNARP-TR-A de 17/06/2005, el cual señala lo siguiente: “La presunción de exactitud y veracidad de las inscripciones registrales solamente podrá ser enervada en virtud de un título modificatorio, de la rectificación en el caso de errores materiales o de concepto, o mediante la declaración de invalidez por el Poder judicial”.

Así mismo es concordante con lo que señala la Resolución Nº 178-2010-SUNARP-TR-L de fecha 26 de noviembre de 2010 dictada por el Tribunal Registra, el cual señala: “El registro es un instituto destinado a otorgar seguridad jurídica a los derechos que a él se incorporan, ya sea para defender la

adquisición realizada o para consolidar las transmisiones por realizarse, siendo este su objetivo principal, debe publicitar información, pero no cualquier tipo de información sino que debe ser información que goce de verosimilitud. (...)”

Por lo tanto según se desprende de la doctrina y jurisprudencia, solo pueden acceder al registro actos que gocen de verosimilitud, suficiente para dejar sin efecto la presunción de exactitud, y en tal sentido verosimilitud es Algo que la resolución unilateral de contrato no ostenta al ser un acto que depende solo de la declaración del acreedor, quien puede declarar fácilmente a su favor, resolviendo un contrato fraudulentamente.

Así mismo en el Tribunal constitucional ha declarado al respecto, “que se requiere siempre de un proceso ordinario en donde se pueda actuar y discutir pruebas a efectos de contradecir el valor privilegiado de la inscripción”, (Gonzales Barron, 2012, pág. 365), conformando con ello la importancia de presunción de exactitud del asiento registral, y que solo se puede modificar por medio de sentencia judicial., claro teniendo en cuenta que también se puede dejar sin efectos mediante un acto modificatorio donde intervenga el titular registral .

Es de precisar que dicho análisis concuerda con el manifestado en la entrevistas, por cinco (5) Especialistas entrevistados, quienes consideran que toda inscripción debe tener un alto grado de certeza o veracidad para dejar sin efecto la presunción de exactitud; y además cuatro (4) Especialistas consideran que la inscripción de resolución unilateral de contrato vulnera el Principio de Legitimidad regulado en el art.2013 del Código Civil, porque esta solo puede dejar sin efecto por sentencia o por acuerdo de las partes, así mismo cinco (5) Especialistas consideran que la inscripción de resolución unilateral de contrato contradice las resoluciones del dictadas por el Tribunal Registral, que ha establecido que solo se inscriben en el registro actos que gocen de verosimilitud, para otorgar seguridad jurídica a los derechos que se incorporan en él.

Es preciso destacar las cualidades de esta presunción de exactitud para entender su importancia en nuestra legislación; todos sus efectos legitiman al titular registral para actuar conforme a ello; determinada por la intangibilidad del contenido de las inscripciones (asientos registrales), lo cual además constituye una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos; tutela la llamada seguridad jurídica estática, que según entiende la doctrina consiste que el titular del mismo no puede ser privado del mismo sin su previo consentimiento.

En comparación con los antecedentes de la investigación, Se ha sostenido que la justificación para que la resolución unilateral de contrato no contradiga el principio de legitimación y por ende la presunción de exactitud, sería que las partes han acordado las causales de resolución en el contrato (1430 del Código Civil), y por lo tanto se encuentran advertidos de que el contrato puede ser resuelto en caso de incumplimiento, y de igual forma si las partes no establecieron causales de resolución, la propia ley suple dicho defecto con el art.1429 del Código Civil que regula la resolución por intimación, por lo cual según dicha posición doctrinal el deudor ya concedió su autorización para que en caso de incumplimiento se le resuelva unilateralmente el contrato, y por lo tanto ya está precavido que le pueden resolver el contrato. Según nuestro parecer dicha posición es errónea, concordando en este aspecto con el profesor Gunther Gonzales, ya que si bien puede haber un acuerdo previo de las partes para que una de ellas proceda con la resolución unilateral de contrato en caso de incumplimiento, o de lo contrario de no haber acuerdo la ley misma establece que se puede resolver en caso de incumplimiento, tanto la resolución de contrato por cláusula expresa y la resolución por intimación (art.1429 y 1430 del C.C.), solo respaldan resoluciones unilaterales de contrato validas donde hay un verdadero incumplimiento, y por ende que no sean fraudulentas, en otras palabras, la ley permite la resolución por obra del acreedor, pero en ningún caso permite que su declaración de las partes sea la verdad absoluta, y menos para efectos registrales en donde juega un importante rol la presunción de exactitud, caso contrario sería, y como se está pactando actualmente en los contratos, que las partes establezcan mediante cláusula, que cualquiera de partes contractuales pueden resolver el contrato cuando lo consideren necesario sin necesidad de que exista un incumplimiento de obligación, en el cual si habría aceptación previa del deudor para dejar sin efectos la presunción de exactitud.

Así también en los antecedentes se argumentaba, que se debe permitir la inscripción de la resolución unilateral de contrato porque el Registrador no se encuentra en la capacidad de saber si la resolución unilateral es un acto valido o fraudulento por encontrarse en un procedimiento registral limitado y que en todo caso si la resolución unilateral de contrato resulta ser fraudulenta, esta deberá resolverse judicialmente, pero en tal caso tampoco óbice para que se opte por su inscripción, porque tal como lo dice el profesor Antonio Pau Pedrón (Como se citó en Escate & Gonzales, 2011, parr.68), “la inscripción de resolución de contrato es un acto anómalo, porque el Registro actúa en relaciones jurídicas convenidas por las partes o por decisión judicial, pero no en el caso de relaciones discutidas o dudosas”, por eso ante tal situación de no poder determinar si la resolución unilateral es un acto valido o fraudulento, no debe ser admisible su inscripción.

EL principio de título fehaciente se encuentra establecido en el art.2010 del Código Civil, el cual señala que toda inscripción debe realizarse en base a un título fehaciente dentro de un instrumento.

En este análisis, es pertinente primero especificar qué se entiende el termino título, dicho termino tiene dos connotaciones, una material y la otra formal, la primera nos dice que se debe entender como la causa o razón justificada de la adquisición de un derecho, de su modificación o cancelación, y la segunda nos dice que trata del soporte material que hace constar la causa del derecho.

Así mismo lo señala Max Arias Shreiber: “En terminología registral, puede distinguirse en título materia del título formal, el primero de ellos se refiere al acto o contrato generador de la situación jurídica objeto de inscripción. El segundo de ellos está constituido por el o los documentos donde dicho acto o contrato consta. Ambos conforman el título inscribible que llega al registro”. Tratándose de una compraventa, por ejemplo, el contrato es el título material y la escritura pública el título formal... concordante así mismo con el art.225 del Código Civil, cuando señala que “no debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo” y agrega que “puede subsistir el acto aunque el documento se declare nulo”. Es decir, una cosa es el acto (título material en términos registrales) y otra diferente el documento en que este consta (título formal en términos registrales).

En tal sentido, cuando la norma se refiere a que toda inscripción se realiza en base a un título contenido en un instrumento, nos quiere decir que es el derecho mismo el que justifica la inscripción, ósea el título material, y que este derecho debe consta en un soporte formal, que necesariamente debe ser un instrumento público, por lo tanto dicho aspecto se debe encontrar en todo título que se presenta en los registros públicos con el objetivo de inscribirse.

Ahora, contrastando el presente principio con la inscripción unilateral de contrato, obtenemos una seria discrepancia, en la medida que el principio de título fehaciente es claro, exige que el derecho mismo se encuentre en el título material, para que en virtud de ello se proceda a la inscripción, algo que no ocurre en la resolución unilateral en donde con una declaración del acreedor del incumplimiento de su deudor en escritura pública y una carta notarial, es suficiente para demostrar que se tiene realmente el derecho para resolver el contrato, es decir que el registrador no puede encontrar con la declaración en escritura pública y la carta notarial, que el título fluye un verdadero derecho inscribible, por ser una declaración que depende solo del acreedor y que fácilmente puede estar resolviendo fraudulentamente el contrato, manifestando un incumplimiento del deudor que

quizá no existe, por lo tanto si se llegase a inscribir la resolución de contrato en los registros, sería una inscripción de un acto dudoso, ya que al no saber el registrador si la resolución unilateral de contrato es un título fehaciente, contravendría dicho principio.

Lo argumentado concuerda con dicha posición concuerda con lo señalado en la Resolución: 038-2006-SUNARP-TR-T de 17/03/2006, el cual nos dice: “Más allá del origen o procedencia del título formal (judicial, notarial o administrativo), lo que importa realmente para la inscripción es que éste produzca, por sí solo, convicción de la existencia del título material, es decir que sea auténtico, pues de esta manera se garantiza la exactitud y validez del contenido de las inscripciones publicadas por el Registro”.

Tal como puede apreciarse en la Resolución del Tribunal Registral y la doctrina, lo que realmente importa para que un título acceda al registro y se le brinde la presunción de exactitud y valides, es que se encuentre el título material.

Por tal razón, al no haber convicción de la existencia del título material en la resolución unilateral de contrato, es inaceptable se termine despojando al titular registral de su derecho, sin que en el instrumento se detallen las circunstancias y la gravedad del supuesto incumplimiento, contradiciendo claramente la finalidad del principio de título fehaciente

Además debe tenerse en consideración, que el principio de título fehaciente, debe interpretarse conjuntamente con el art.2010 del Código Civil, que regula las facultades de calificación registral que ostenta el registrador, ya que dicha calificación se encarga de verificar si realmente el título presentado merece el acceso al registro. Dicho artículo establece que el registrador tiene la obligación de evaluar .la legalidad y la validez del acto jurídico que se pretende inscribir en el registro.

En este análisis, solo nos vamos a centrarnos en la validez del acto por tener relación con el título material. Según la doctrina, debe entenderse como validez del acto, una evaluación formal en la calificación registral del acto que se solicita inscribir, esto quiere decir que el Registrador al encontrarse un procedimiento tan limitado como el registral, solo podrá calificar la validez del acto en base al instrumento público que lo contiene, es decir, encerrando su calificación solo en el instrumento público. Concordando con lo dice Max Arias -Shreiber Pezet “En la calificación registral La validez del acto, se refiere al título material. En este caso, deberán tenerse en cuenta en la calificación las normas

generales de validez de los actos jurídicos, así como las específicas de cada contrato en particular. (Shreiber & Cardenas, 1984)''.

En tal sentido, los elementos para que proceda la inscripción de la resolución unilateral de contrato, mencionados en el párrafos anteriores, carta notarial y declaración en escritura pública, son insuficientes para que el registrador público puede encontrar la validez formal del acto mediante su calificación, y esto es claro ya que como dice Aguilar y Coronado, “toda resolución del vínculo contractual exige que se cumplan los siguientes presupuestos: incumplimiento, gravedad o especificidad¹, ausencia de justificación y cumplimiento propio del acreedor” (2003 , p.241), el cual es imposible de determinar solo con la declaración del acreedor y con una carta notarial, ya que fácilmente el acreedor puede estar declarando falsamente que ha ocurrido un incumplimiento de obligación, solo para obtener una resolución de contrato a su favor, por lo tanto al ser imposible encontrar la validez de la resolución unilateral de contrato en sede registral, tiene como consecuencia que no se pueda determinar el título material que justifique su acceso al registro.

Sin embargo, es cierto también que la norma establece que la resolución unilateral de contrato solo procede con la declaración de una de las partes en la relación contractual, pero dicha funcionabilidad de la resolución unilateral de contrato resulta insuficiente en sede registral, ya que existe un principio de legalidad que ordena al registrador calificar la validez del acto inscribible, esto quiere decir que si o si, el registrador debe encontrar la validez del título material en el instrumento público, necesariamente antes de inscribirlo.

En tal sentido, la resolución unilateral de contrato resulta ser un caso sui generis, en donde a pesar que la ley lo presume valido, también es la propia ley la que obliga en Sede registral verificar la validez de todo acto que se inscribe (título material), y al no poderse demostrar la validez del acto solo con una declaración y una carta notarial, el Registrador no tiene otra opción de no admitir la inscripción del título, argumentando insuficiencia en los documentos presentados para determinar la validez de la resolución unilateral del acto, porque de no hacerlo, ósea de inscribir un acto sin encontrar la validez del de la resolución unilateral de contrato en el título, contravendría dicho principio registral, y estaría inscribiendo un acto dudoso, que como se afirmó en párrafos anteriores no es congruente con la seguridad jurídica estática que brinda los registros públicos, ya que en este solo se inscriben actos que gozan de verosimilitud.

Así mismo, de lo argumentado, podemos encontrar una misma concordancia con lo dictado por el Tribunal Registral, referente a la calificación de validez del acto, en la Resolución: 1262-2009-SUNARP-TR-T de 17/03/2006, el cual establece lo siguiente: “Se considera que la función registral implica la verificación del cumplimiento de los requisitos sustanciales del acto o negocio jurídico, así como la adecuación de los antecedentes del registro, de conformidad con el inciso 1 del art.2011 del Código Civil”.

Por lo tanto la posición del tribunal registral concuerda con lo argumentado en esta tesis, al decir que el registrador tiene que verificar los requisitos sustanciales del acto o negocio jurídico, en tal sentido los requisitos sustanciales de la resolución unilateral de contrato, sería el incumplimiento de la obligación del deudor, algo que es imposible de verificar con una declaración del acreedor y una carta notarial, como ya se argumentó líneas arriba. En tal caso si el registrador inscribe una resolución unilateral de contrato a pesar de que no ha encontrado la validez del acto y por ende un título material, claramente estaría contraviniendo los principios de legalidad o calificación registral y el título fehaciente.

Es de precisar que dicho análisis concuerda con el manifestado por cuatro (4) de los Especialistas entrevistados que consideran que la inscripción de resolución unilateral de contrato vulnera el Principio de Legalidad, por no poderse calificar la validez formal. Así también que dicho análisis concuerda con el manifestado con lo manifestado por cuatro (4) Especialistas entrevistados, que consideran que la inscripción de resolución unilateral de contrato vulnera el Principio de título fehaciente regulado en el art.2010 del Código Civil.

Cabe precisar que los principios registrales no pueden ser sobrepasados de una manera tan sencilla como se hace en la resolución unilateral de contrato, ya que estos principios son los que guían y sirven de base al Sistema Registral Nacional (Rubio, 2007, pág. 45)., teniendo en cuenta además son los medios o instrumentos a través de los cuales, en forma mediática o inmediata, se alcanzan los fines de la publicidad jurídica registral; esto es la seguridad jurídica en sus dos manifestaciones, la estática y la dinámica, Shreiber, Cárdenas (1984, p.90)., por lo tanto dichos principios registrales sirven de guía para decidir finalmente que actos deben ingresar en los registros, y por tal motivo el registrador o el tribunal registral no pueden pasar por alto dichos principios en la calificación registral, más aún, por su importancia en la integración del derecho cuando se presentan lagunas del derecho (Barrón, 2012, pág. 107), y en este caso al no existir una norma que explícitamente mande la inscripción de la

resolución unilateral de contrato y al ser un acto dudoso por no intervenir el titular registral en él, entonces la aplicación de los principios para solucionar dicho laguna es necesaria.

Por último, en el derecho comparado, se encontró que en España tienen la misma problemática que en Perú respecto a la inscripción de la resolución unilateral de contrato, y además, también tienen en su normatividad registral el principio de legitimación y de título fehaciente (Shreiber et al.1984, pág.104). La solución que la jurisprudencia española ha establecido es similar a lo argumentado en párrafos anteriores, ellos no permiten la inscripción de resolución unilateral de contrato, que se sustente solo con la manifestación del acreedor, ya que lo consideran insuficiente para dejar sin efectos la presunción de exactitud, se exige que el deudor manifiesta su conformidad o desconformidad con la resolución para que recién puede acceder al registro (Escate & Gonzales, 2011, Parr. 78). Por lo tanto ante el mismo problema y los mismos principios registrales, se tendría que inferir que la solución acá en Perú tendría que ser similar.

Igualmente encontramos una posición similar de protección en la normatividad Argentina, que dado la importancia que tiene el registro propiedad inmueble, no se permita que se resuelva contratos unilateralmente en caso de incumplimiento de alguna obligación, ya que tienen una regulación especial en caso de resolución de contratos transferencia de propiedad inmueble, regulado en su artículo 1422 del Código Civil, el cual establece que en caso de cualquier incumplimiento del comprador en el contrato, el vendedor solo puede demandar judicialmente la entrega del inmueble (Greco, 1995, pág. 158). Lo mencionado es algo que no ocurre en nuestra normatividad, el cual debería ser más consciente en la protección del derecho de propiedad de las personas.

De acuerdo al análisis de resoluciones del Tribunal Registral que trataron en apelación resoluciones unilaterales de contrato, dio como resultado que la mayoría de resoluciones del tribunal no hace un análisis en base a los principios registral estudiados en la presente tesis, lo cual es un grave error, porque si el Tribunal Registral analizara los casos utilizando dichos principios registrales, lo más probable es que el resultado sea, que la resolución unilateral de contrato no es un acto inscribible,.

Así mismo, lo investigado, es concordante con las investigaciones previas, que sostenían que la resolución unilateral de contrato vulnera los principios de título fehaciente y de legitimación, ya que de la investigación se obtuvo datos a través de la doctrina, jurisprudencia, entrevistas y derecho comparado que demuestra que la resolución unilateral de contrato vulnera los principios registrales de

título fehaciente y de legitimación, que refuerzan la posición que la resolución unilateral de contrato no es un acto inscribible en los registros públicos; pero la diferencia es que dichas investigaciones solo se basaron en argumentación jurídica, no aportándose información que se aportó en presente investigación, así mismo, se realizó una investigación más específica, precisando que lo que se afectaba dentro de los principios estudiados, eran la presunción de exactitud y el título material, dado que en investigaciones previas se había investigado de manera general a los principios de título fehaciente y legitimidad, los cuales al ser muy generales traía confusión entre los lectores, Así mismo la presente investigación discrepa con otras investigaciones que argumentaban que la resolución unilateral de contrato si era un acto inscribible por estar regulado en el código civil y por encajar en el numeral 1 del art.2019 del Código Civil, si bien eso es cierto, quedo demostrado. por la información obtenida que los principios registrales impiden su inscripción por más que este regulado en el código civil, dado la importancia que tienen los principios registrales en todo actos que se pretende inscribir en los registros públicos, cumpliendo su finalidad de proteger la seguridad jurídica.

Para finalizar, es de indicar que la hipótesis general y específica planteada en la presente tesis se encuentra comprobada, en la medida, que nuestra posición ha sido respaldada con la doctrina, jurisprudencia, entrevistas y derecho comparado.

VIII. CONCLUSIÓN

- En los Registros Públicos no pueden inscribirse actos dudosos como la resolución unilateral de contrato, ya que solo se permite inscribir actos que gocen de verosimilitud, como lo ha establecido y la doctrina y jurisprudencia.
- La resolución unilateral de contrato no puede dejar sin efectos un asiento registral que goza de presunción de exactitud, ya que esta solo puede ser destruida por autorización del titular registral o por sentencia judicial.
- Es imposible hallar en la calificación registral, la validez formal del acto en la resolución unilateral de contrato, (tal como exige el art.2011 del Código Civil), solo con la declaración del acreedor en una escritura pública y la carta notarial.
- En la resolución unilateral de contrato no se encuentra el título material que justifica su inscripción (tal como exige el art.2010 del Código Civil), como consecuencia directa de no hallarse la validez formal de acto.
- En el ámbito registral, la resolución unilateral de contrato al contradecir principios registrales por, no funciona sin sentencia o declaración del propio deudor. Lo contrario es validar la potencial arbitrariedad del acreedor y permitir la inscripción de títulos sin control de legalidad.
- El derecho español que regula el principio registral de legitimación y la resolución unilateral de contrato, y que presenta la misma problemática, no permite que se inscriba la resolución unilateral de contrato en los registros público solo con la declaración del acreedor.

IX. RECOMENDACIONES

- Es recomendable que los registradores públicos de la SUNARP, realicen su calificación registral de los títulos de inscripción de resolución unilateral de contrato en base a los principios registrales de legitimación y título fehaciente, dado la importancia que tienen para proteger la seguridad jurídica en los registros públicos.
- Se recomienda que el Tribunal Registral como ente máximo en los Registros Públicos, realice un análisis profundo acerca de la procedencia de la inscripción de la resolución unilateral de contrato en contraste con los principios registrales de legitimación y título fehaciente, ya que hasta el momento no existe un pronunciamiento aplicando los principios registrales en mención, por parte del tribunal.

X. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Aguilar, A., y Coronado, S. (2003). *Resolución por incumplimiento contractual*. Lima. El Buho E.I..R.L.
- Arias-Shreiber M. y Cárdenas, C. (1984). *Exegesis del Código Civil Peruano*. Lima: Gaceta Juridica.
- Avila, H.(2006). *Introduccion a la Metodologia de la Investigaciòn*. Recuperado de <http://biblioteca.udgvirtual.udg.mx/eureka/pudgvirtual/introducción%20a%20la%20metodologia%20de%20la%20investigacion.pdf>
- Becerra, M. (2002). *Trasferencia de Propiedad por Resolución Unilateral no Requiere Declaración de Las Partes o Desición Judicial. Dialogo Jurisprudencial*. Recuperado de http://ipc.pe/inmobiliario2011/transferencia_de_propiedad_resolucion_unilateral.pdf
- Chico, J.(1987). *Calificación Jurídica, conceptos basicos y formularios registrales*. Madrid: Pons Librero Editor.
- Diez-Picazo, L. (1955). *Sistema de Derecho Civil*. Madrid: Civitas.
- Donayre, J. (1995). *Exposición de Motivos del Código Civil*. Recuperado de <http://es.scribd.com/doc/31707524/Exposicion-de-Motivos-Oficial-del-Codigo-Civil-Registros-Publicos>.
- Escate, O. y Gónzales, G. (2011). *¿Se puede inscribir la resolución de contrato por la sola declaración del acreedor?* . Recuperado de <http://oscarescate.blogspot.com/2011/05/resolucion-de-contrato-extrajudicial.html>
- Formo, H. (2002). *Resolución Por Intimación*. Recuperado de http://dike.pucp.edu.pe/doctrina/civ_art65.PDF
- Garazatua J.(2011). *La Seguridad Jurídica en el Sistema Registral*. Lima: Fuero Registral.
- Garcia J. (1999). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid: Editorial Civitas.
- Gonzales, A., Gave, J., Oseda, D. y Ramiez, F. (2011). *Como Aprender y Enseñar Investigaciòn Científica*. (1ª.ed.) Huancavelica: Universidad Nacional de Huancavelica.
- Gonzales, G. (2002). *Tratado de Derecho Registral Inmoviliario*. Lima: Juristas Editores.
- Gonzales G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Juristas Editores.
- Greco, R. (1995). *Código Civil de la Republica Argentina y Legislación Coplementarias*. Buenos Aires: Albalado-Perrot.
- Guevara, R. (1985). *Derecho Registral*. Lima: Jurica Edición.

- Jordano, F. (1992.). *La Resolución Por Incumplimiento de Contrato Inmobiliario, Estudio Jurídico del art.1501 del Código Civil*. Madrid: Editorial Civitas S.A.
- Lacruz J. y Sancho, F. (1991). *Elementos de Derecho Civil III*. Madrid: Editor Bosch.
- Moisset, L. y Vaccarelli, H. (1994). *Sistema Registral Inmobiliario, Argentina-Paraguay*. Zavallia: BBAA.
- Núñez, A. (2005). *Código Civil Frances Traducido*. Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales.
- Olivera S., V. (2004). *Código Civil Comentado. Contratos en General*. Tercera Edición. Lima: Gaceta Jurídica.
- Pacora, M. (2004). *Código Civil Comentado (Tomo X)*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Pacora, M. (2010). *Código Civil Comentado (Tomo X)*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Pita, S. y Pértegas, S. (2002). *Metodología de la Investigación Científica, Trujillo*. Recuperado de https://www.fisterra.com/mbe/investiga/cuanti_cuali/cuanti_cuali.asp
- Revoredo, D. y Muñiz, J. (1985). *código Civil : Exposición de motivos de comentaristas*. Lima: Diagramación E I.B.M.
- Rubio, D. (2007). *Derecho registral Teoría y Práctica*. Lima: SUNARP Zona Registral N° V.
- Sentis, S. (1979). *Código Civil y Comercial Italia. Messineo. Tomo II. Registros Públicos*. Buenos Aires: Editora Escolani.
- Taboada, M. (2012). *Metodología de la Investigación*. Trujillo: Universidad Nacional de Trujillo.
- Vásquez S. (2004). *Código Civil Comentado, Contratos en General*. Tercera Edición. Lima: Gaceta Jurídica.
- Wilson, C. P. (2010). *Clausulas Resolutorias en el Derecho Civil*. Recuperado de http://www.udp.cl/descargas/facultades_carreras/derecho/pdf/investigaciones/Cuadernos_de_analisis_Coleccion_Derecho_Privado/N3_Temas_contratos/clausulas_resolutorias_DerechoCivilC hileno_CarlosPizarro.pdf

XI. ANEXOS

ANEXO Nº 1

CUESTIONARIO DE PREGUNTAS

TEMA: LA INSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN UNILATERAL DE CONTRATO EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA VULNERACIÓN A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES DE LEGITIMIDAD Y TÍTULO FEHACIENTE

Entrevistado:

Cargo:

1.- ¿Crees que la inscripción de resolución unilateral de contrato puede vulnerar el principio de legitimación (art.2013 del Código Civil)?

2.- ¿cree que para acceder al registro la resolución del contrato debe tener la misma calidad validez y exactitud que ostenta un asiento registral?

3.- ¿Qué opina acerca de las diversas resoluciones emitidas por el Tribunal registral (Resolución Nº 178-2010-SUNARP-TR-L y otras), en donde han establecido que el registro al ser un instituto destinado a otorgar seguridad jurídica, solo debe publicar información que goce de verosimilitud?

4.- ¿Esta el Registrador público en la capacidad de calificar la validez formal del acto de resolución unilateral de contrato?

5.- ¿Qué opinión tiene acerca de la vulneración que puede ocasionar la inscripción de la resolución unilateral de contrato hacia el principio de título fehaciente?

6.- ¿Considera que la inscripción de resolución unilateral de contrato en el Registro de Propiedad Inmueble vulnera la función de los Registros Públicos y por ende también a la seguridad estática?

7.- ¿Qué opina de que en la inscripción de resolución unilateral de contrato en los Registros Públicos, la parte que va resolver el contrato, no deje constancia que se han restituido las contraprestaciones, el cual es un elemento que se debe dar en toda resolución contractual?

ANEXO Nº 2



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

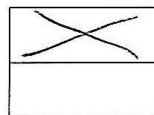
1.1. Apellidos y Nombres: DOMEN LEOH RUIZ FELIPE
 1.2. Cargo e institución donde labora:
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: CUESTIONARIO
 1.4. Autor(A) de Instrumento: CARLOS ENRIQUE VELA APONTE

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación



IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

91

Lima, 03 de octubre de del 2013

[Firma]
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No. 54201 Telf.

Observaciones:

ANEXO Nº 3



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

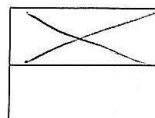
1.1. Apellidos y Nombres: JAIMES JAIMES, ELMEN ELMEN
 1.2. Cargo e institución donde labora: REGISTROS PÚBLICOS - ZONA IX.
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: CUESTIONARIO
 1.4. Autor(A) de Instrumento: CARLOS ENRIQUE VEGA APONTA

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación



IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

92

Observaciones:

Lima, 07 de octubre del 2013

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No. 25570310 Telf.: 919936804

ANEXO Nº 4



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: DRE GUERRA GLADYS ISABEL
 1.2. Cargo e institución donde labora: REGISTRO PÚBLICO - ZONA IX
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:
 1.4. Autor(A) de Instrumento: CARLOS ENRIQUE UEGA APONTE

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X
93

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

Observaciones:

Lima, 10 de octubre de del 2013

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No..... Telf.:.....

ANEXO Nº 5

Partida Nº 02015641 Asiento Electrónico 25 DERECHOS MINEROS



SUNARP

Zona Registral Nº IX -Sede Lima

Nº PARTIDA: 02015641
Nº FECHA: 194197

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
LIBRO DE DERECHOS MINEROS

ASIENTO = 25

Nº TITULO = 00255287

FECHA = 15/04/2009

HORA = 12:00:21

ACTO INSCRIBIBLE = RESOLUCION JUDICIAL

CONCESION = SAN JUAN DE CHORUNGA

TITULAR = SAN JUAN GOLD MINES S.A.A.

DEPARTAMENTO = AREQUIPA

PROVINCIA = CONDESUYOS

DISTRITO = ANDARAY

EXTENSION = 49.00 HECTAREAS

Por Resolución Nº 10 de fecha 14 de Noviembre del 2006 expedida por la Juez del Quinto Juzgado Civil Subespecialidad Comercial Srta. Diana Matilde Moro Morey, con intervención de la Secretaria Judicial Srta. Kalya María Morales Arana, FALLA: FUNDADA LA DEMANDA, en consecuencia SE DECLARA inválida e ineficaz la resolución unilateral del contrato asociativo y del contrato de cesión de derechos mineros efectuada por el demandado San Juan Gold Mines S.A.A. Así como los documentos donde consta, la resolución, nulas las inscripciones registrales de la resolución unilateral anotada en el Derecho Minero SAN JUAN DE CHORUNGA, inscrito en el asiento 018 de la presente Partida Registral, cedidas al demandante SOJUZKARTA S.A.C.

La resolución ha sido emitida en el EXP. 2006-02950-0-1801-JR-CI-5° sobre Nulidad de Acto Jurídico EL TITULO CONSTA DE 34 FOJAS, QUE SE ARCHIVAN EN EL EXPEDIENTE DL DERECHO SAN JUAN DE SHORUNGA.

EL TITULO FUE PRESENTADO A LAS 12:00:21 HORAS BAJO EL NUMERO 00255287 EL 15/04/2009, REINGRESADO EL 30-06-2009 A HORAS 02:12.

REINGRESADO EL 23-04-2009 A HORAS 08:22. DERECHOS PAGADOS S/ 468.00, RECIBOS 2009-95-2839, 2009-95-3150.

EN LIMA, A LOS 03 DIAS DEL MES DE JULIO DE 2009

VILMA SALAZAR MONTOYA
Registradora Pública
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

ANEXO N° 6

Partida N° 02015641 Asiento Electrónico 22 DERECHOS MINEROS



SUNARP

Sistema Nacional de Registro de Propiedad Inmueble

Zona Registral N° IX -Sede Lima

FECHA: 02015641
N° FICHA: 194197

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
LIBRO DE DERECHOS MINEROS

ASIENTO = 22

N° TÍTULO = 00425452

FECHA = 23/08/2006

HORA = 11:32:40

ACTO INSCRIBIBLE = RESOLUCION JUDICIAL

CONCESION = SAN JUAN DE CHORUNGA

TITULAR = SAN JUAN GOLD MINES S.A.A.

DEPARTAMENTO = AREQUIPA

PROVINCIA = CONDESUYOS

DISTRITO = ANDARAY


EXTENSION = 3.00 HECTAREAS

Por Resolución N° 1 de fecha 07 de Agosto del 2006, expedida por el Juez Especializado en lo Civil Subespecialidad en lo Comercial de Lima, Dra. Diana Matilde Moro Morey, con intervención del Especialista Legal Rubeth Sotomayor Salinas; Se Resuelve: Conceder Medida Cautelar de Anotación de Demanda, respecto del Proceso Judicial signado con número de expediente 2006-02950-0-1801-JR-CI-05, que sobre Invalidez e Ineficacia de Acto Jurídico de Resolución Unilateral del Contrato Asociativo y de Cesión de Derechos Mineros otorgado por San Juan Gold Mines S.A.A. y de la Anulación de las Inscripciones Registrales de la Resolución de Contrato de Cesión sobre las Partidas Registrales N° 194197 y 060315 del Registro de Minería de Lima y en las Fichas N° 008294, 008296 del Registro de Minería de Arequipa.

La medida cautelar ha sido emitida en el proceso interpuesto por Sojuzkarta S.A.C, Contra San Juan Gold Mines S.A.A.

EL TÍTULO CONSTA DE 239 FOJAS QUE SE ARCHIVAN EN EL EXPEDIENTE MINERO SAN JUAN DE CHORUNGA PRESENTADO A LAS 11:32:40 HORAS, BAJO EL NÚMERO 00425452 EL 23/08/2006, REINGRESADO EL 15-09-2006 A HORAS 01.42, LUEGO DE ABONAR LOS MAYORES DERECHOS REGISTRALES LIQUIDADOS POR EL REGISTRADOR, DERECHOS PAGADOS S/ 448.00, RECIBOS N° 3852 Y 4404.

EN LIMA, A LOS 21 DIAS DEL MES DE SETIEMBRE DE 2006.


Dra. Vilma Salazar Montoya
Registrador Público
ORLC

ANEXO Nº 7

Partida Nº 02015641 Asiento Electrónico 18 DERECHOS MINEROS



SUNARP

Zona Registral Nº IX - Sede Lima

Página 1 de 1

Nº PARTIDA: 02015641

Nº FICHA: 194197

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE LIBRO DE DERECHOS MINEROS

ASIENTO: 0018

Nº TÍTULO: 00500046

FECHA = 12/10/2005

HORA = 04:43:31

ACTO INSCRIBIBLE = RESOLUCION DE CONTRATO

CONCESION = SAN JUAN DE CHORUNGA

TITULAR = SAN JUAN GOLD MINES S.A.A

DEPARTAMENTO = AREQUIPA

PROVINCIA = CONDESUYOS

DISTRITO = ANDARAY

EXTENSION = 3 00 HECTAREAS

Por Escritura Pública de fecha 21 de Junio del 2005, extendida ante el Notario de Lima Dr. Leonardo Bartra Valdivieso, San Juan Gold Mines S.A.A. inscrita en partida electrónica Nº 11425363 del Registro de Personas Jurídicas, representada por Freddy Aurelio Aréstegui Saavedra, según poder inscrito en el Rubro C00003 del Registro antes citado, resuelve el Contrato de Cesión Minera que tenían celebrado con Sojuzkarta S.A.C. respecto del derecho minero **SAN JUAN DE CHORUNGA** de la provincia de Condesuyos y otro, que corre inscrito en el asiento que antecede. Dicha resolución se efectúa de acuerdo a lo previsto en la cláusula 6.2 del contrato de cesión, al no haber efectivizado Sojuzkarta el desembolso de la inversión pactada a que se refiere la Cláusula Tercera del contrato y haber transcurrido más de un año para que se produzca la efectivización de la inversión.

Corre como inserto la Carta Notarial del 27 de Abril del 2005, por la que la cedente comunicó la ejecución del contrato de cesión minera de acuerdo a lo previsto en la cláusula 6.2 del contrato de cesión dándose cumplimiento a la Cláusula Resolutoria Expresa, contenida en el contrato de cesión. Se acompaña Carta Notarial del 29 de Abril del 2004 y Declaración Jurada con firma legalizada del titular de la concesión del incumplimiento de la obligación asumida en el contrato de cesión minera.

El título consta de 27 folios y corre en la partida registral de SAN JUAN DE CHORUNGA.

Derechos pagados S/436.00 Recibo Nº 00003603 y 00003780.

ASI Y MAS CONSTA DEL TÍTULO INGRESADO AL REGISTRO PUBLICO DE MINERIA A LAS 04.43.31

BAJO EL NUMERO 00500046 EL 12/10/2005, REINGRESADO EL 27/10/2005.

EN LIMA, A LOS 04 DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2005

LUCIA SANCHEZ MISES
Registrador Público
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

ANEXO N° 8

Partida N° 02018089 Asiento Electrónico 7 DERECHOS MINEROS



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Zona Registral N° IX -Sede Lima

N° PARTIDA: 02018089

N° FICHA: 248391

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
LIBRO DE DERECHOS MINEROS

ASIENTO = 7

N° TÍTULO = 00406010

FECHA = 07/05/2012

HORA = 03.27.08

ACTO INSCRIBIBLE = RESOLUCION JUDICIAL

CONCESION = SONIA 8

TITULAR = MINERA SALPO SA

DEPARTAMENTO = LA LIBERTAD

PROVINCIA = OTUZCO

DISTRITO = SALPO

EXTENSION = 48.00 HECTAREAS

ANOTACION DE DEMANDA

Por Resolucion N° 2 del 16 de Abril del 2012 expedida por el Dr. Victor Hugo Roman Valencia y Aclarada por Resolucion N°6 de fecha 15 de Junio del 2012 expedida por la Dra. Hilda Sancarranco Cáceda, Jueza del 23° Juzgado Civil de Lima, con intervención de la Especialista Legal Doña Ninu Melisa Argomedo Gallegos, se **RESUELVE: CONCEDER MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACION DE DEMANDA** sobre el derecho minero que trata esta partida y otros.

Asi consta de los partes remitidos mediante oficio Exp-21914-2011-41/23° JECL, en el proceso seguido por Minera Casacor S.A.C. contra Minera Salpo S.A., sobre Nulidad de Resolucion de Contrato.

EL TITULO CONSTA DE 98 FOJAS Y CORRE AGREGADO AL DERECHO MINERO SONIA 32, PRESENTADAS A LAS 03.27.08 HORAS BAJO EL NUMERO 00406010 EL 07/05/2012, REINGRESADO EL 18-07-2012 A HORAS 12.16. DERECHOS PAGADOS S/ 10.320.00 RECIBOS N° 0012493 y 007438.

EN LIMA A LOS 30 DIAS DEL MES DE JULIO DE 2012.

VILMA SACAZ-ROMERO
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ANEXO Nº 9

Partida Nº 02018092 Asiento Electrónico 4 DERECHOS MINEROS



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Zona Registral Nº IX - Sede Lima

Página 1 de 2

Nº PARTIDA: 02018092
Nº FICHA: 248421

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE LIBRO DE DERECHOS MINEROS

ASIENTO: 0004
Nº TÍTULO = 00619933
ACTO INSCRIBIBLE = CONTRATO OPCIÓN DE TRANSFERENCIA
CONCESION = SONIA 35
TITULAR = MINERA SALPO SA
DEPARTAMENTO = LA LIBERTAD
DISTRITO = SALPO
FECHA = 25/07/2011 HORA = 01:12:29
PROVINCIA = OTUZCO
EXTENSION = 2.00 HECTAREAS

Por Escritura Pública de fecha 26 de Enero del 2010, extendida ante el Notario de Lima Dr. Percy González Vigil Balbuena; MINERA SALPO S.A. inscrita en la Ficha Nº 15117 del Libro de Sociedades Contractuales y Otras Personas Jurídicas de Lima, representado por su Gerente don Luis Augusto Ducassi Wiese, cuyas facultades obran en el Asiento 09 de Libro y Ficha antes citada, otorga una Opción de Transferencia a favor de MINERA CASACOR S.A.C. inscrita en la Partida Nº 12354580 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, representada por su Gerente General don Raúl Antonio Cayo Revoredo y su Gerente Comercial don Jesús Marino Salvador Ruiz, con facultades inscritas en el Rubro A00001 del Registro y Partida antes citada, respecto del derecho minero de que trata esta partida y otros.

El plazo de la opción es de veinte (20) meses, contados a partir del mes de enero del 2010.

El plazo señalado podrá ser prorrogado por acuerdo expreso y por escrito entre las partes.

El precio acordado, por la transferencia de todas las concesiones mineras será de US\$ 512,000.00 (Quinientos Doce Mil y 00/100 Dólares Americanos). A dicho monto deberán restarse los importes que Casacor hubiera desembolsado en calidad de arras de retractación, de acuerdo a lo establecido en la cláusula octava del contrato.

Casacor entregará a Salpo, las cantidades que se indican en los numerales 8.1, 8.2, 8.3 y 8.4 siguientes, en calidad de arras de retractación, las mismas que solo para efectos de diferenciarlas en el presente contrato, se denominarán "entrega inicial", "entrega mensual" y "entrega del doceavo mes".

Las arras de retractación entregadas a Salpo se imputarán en su totalidad al precio de transferencia de las concesiones mineras.

Como entrega inicial en calidad de arras de retractación, Casacor entregará al Salpo la suma de US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares Americanos), a la firma del contrato.

Adicionalmente, Casacor queda obligado a abonar a Salpo la suma mensual de US\$ 2,000.00 (Dos Mil y 00/100 Dólares Americanos) (en adelante "las entregas mensuales") a partir del primer mes de vigencia del contrato, y hasta el sexto mes de vigencia del contrato.

A partir del séptimo mes de vigencia del contrato, y hasta el último mes de vigencia del contrato Casacor continuará obligado a entregar a Salpo las entregas mensuales, que para dichos meses será de US\$ 5,000.00 (Cinco Mil y 00/100 Dólares Americanos).

De otro lado, en el doceavo mes de vigencia del contrato, Casacor deberá abonar la suma de US\$40,000.00 (Cuarenta Mil y 00/100 Dólares Americanos) (en adelante la "entrega del doceavo mes"), en lugar de la entrega mensual.

El cheque de gerencia con el que se pagará la entrega inicial será entregado a Salpo, en la fecha de firma del presente contrato.

Salpo renuncia a su derechos a retractación.

Casacor podrá ceder su posición contractual en el presente contrato a favor de terceras

ANEXO N° 10

Partida N° 02018092 Asiento Electrónico 7 DERECHOS MINEROS



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Zona Registral N° IX -Sede Lima

N° PARTIDA: 02018092
N° FICHA: 248421

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
LIBRO DE DERECHOS MINEROS

ASIENTO = 7

N° TÍTULO = 00406010

FECHA = 07/05/2012

HORA = 03.27.08

ACTO INSCRIBIBLE = RESOLUCION JUDICIAL

CONCESION = SONIA 35

TITULAR = MINERA SALPO SA

DEPARTAMENTO = LA LIBERTAD

DISTRITO = SALPO

PROVINCIA = OTUZCO

EXTENSION = 2.00 HECTÁREAS

ANOTACION DE DEMANDA

Por Resolucion N° 2 del 16 de Abril del 2012 expedida por el Dr. Victor Hugo Roman Valencia y Aclarada por Resolucion N°6 de fecha 15 de Junio del 2012 expedida por la Dra. Hilda Sancarranco Cáceda, Jueza del 23° Juzgado Civil de Lima, con intervención de la Especialista Legal Doña Ninu Melisa Argomedo Gallegos, se **RESUELVE: CONCEDER MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACION DE DEMANDA** sobre el derecho minero que trata esta partida y otros.

Asi consta de los partes remitidos mediante oficio Exp-21914-2011-41/23° JECL, en el proceso seguido por Minera Casacor S.A.C. contra Minera Salpo S.A., sobre Nulidad de Resolucion de Contrato.

EL TITULO CONSTA DE 98 FOJAS Y CORRE AGREGADO AL DERECHO MINERO SONIA 32, PRESENTADAS A LAS 03.27.08 HORAS BAJO EL NUMERO 00406010 EL 07/05/2012, REINGRESADO EL 16-07-2012 A HORAS 12.16. DERECHOS PAGADOS S/ 10,320.00 RECIBOS N° 0012493 y 007438.

EN LIMA A LOS 30 DIAS DEL MES DE JULIO DE 2012.

VILMA SALAZAR MORÚA
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ANEXO N° 11

Partida N° 02016483 Asiento Electrónico 11 DERECHOS MINEROS



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Zona Registral N° IX -Sede Lima

N° PARTIDA: 02016483
N° FICHA: 211025

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
LIBRO DE DERECHOS MINEROS

ASIENTO = 11

N° TÍTULO = 00770276

FECHA = 14/09/2011

HORA = 09.15.49

ACTO INSCRIBIBLE = RESOLUCION JUDICIAL

CONCESION = LA PURISIMA NUMERO DOS B

TITULAR = MINERA AMADEO SOCIEDAD ANONIMA CERRADA

DEPARTAMENTO = AREQUIPA

PROVINCIA = CARAVELI

DISTRITO = ACARI

EXTENSION = 15.00 HECTAREAS

MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACION DE DEMANDA Y DE NO INNOVAR

Por Resolución N° 4 de fecha 11 de Mayo del 2011, aclarada por Resolución N° 9 de fecha 27 de Julio del 2011 y Resolución N° 13 de fecha 07 de Setiembre del 2011, expedidas por el Juzgado Especializado en lo Civil y Familia de Nazca Dr. Jesús Salinas Rosado, por intervención de la secretaria judicial Celia Hernández Navarro, Se Resuelve: Segundo: Conceder la medida cautelar de anotación de la Demanda de Nulidad de Actos Jurídicos e indemnización por Daños y Perjuicios por Responsabilidad Civil Extracontractual y la Medida Cautelar de No Innovar, en consecuencia Dispone se mantenga la situación de hecho y de derecho existentes respecto al derecho minero LA PURISIMA NUMERO DOS B, de que trata esta partida registral, entre otros.

La Resolución es omilida en el proceso seguido por Juan Andrés Pickman Ampuero, contra José Luis Pickman Ampuero y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico e indemnización por daños y perjuicios . EXP. 2011-030-C.

EL TITULO CONSTA DE FOJAS 75, QUE SE ARCHIVAN EN EL DERECHO MINERO, HILDA, PRESENTADAS A LAS 09.15.49 HORAS BAJO EL NUMERO 00770276 EL 14/09/2011. DERECHOS PAGADOS S/. 2,142.00 RECIBO N° 2011-96-00007403, 2011-95-00015019 y 96-00004655 del ingreso 2011-494230. EN LIMA, LOS 07 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2011.

VILMA SALAZAR MONROYA
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ANEXO Nº 12

Partida Nº 02016483 Asiento Electrónico 8 DERECHOS MINEROS



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Zona Registral Nº IX - Sede Lima

Página 1 de 1

Nº PARTIDA: 02016483
Nº FICHA: 211025

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
LIBRO DE DERECHOS MINEROS

ASIENTO: 0008

Nº TÍTULO = 00394965

FECHA = 08/06/2009

HORA = 04.23.27

ACTO INSCRIBIBLE = RESOLUCION DE CONTRATO

CONCESION = LA PURISIMA NUMERO DOS B

TITULAR = S.M.R.L. ROSA MARIA DE ICA

DEPARTAMENTO = AREQUIPA

PROVINCIA = CARAVELI

DISTRITO = ACARI

EXTENSION = 15.00 HECTAREAS

Por escritura Pública del 01 de Junio del 2009, extendida ante el Notario de Lima Dr. Cesar Fernando Loayza Bellido, S.M.R.L. ROSA MARIA DE ICA inscrita en la Partida 02000039 del Libro de Sociedades Legales del Registro Público de Minería de Lima, representado por su apoderada Sra. Flor Pickmann Ampuero facultad inscrita en el As. 12 del Libro y Registro antes citado conviene en Resolver Unilateralmente el Contrato de Cesión Minera que tenía celebrado con don Juan Andres Pickmann Ampuero, respecto del derecho minero LA PURISIMA NUMERO DOS B de la Provincia de Caraveli, contrato que fuera inscrito según Escritura Pública del 18 de Julio de 1983 en el as.06 de la presente partida.

Que habiendo transcurrido el plazo de 20 días otorgado mediante carta notarial de fecha 31 de Marzo del 2009, para el cumplimiento de las obligaciones pactadas en las cláusulas quinta y sexta del contrato, sin embargo debido al incumplimiento; y en aplicación del Art. 1429° del código civil, se procede a resolver de pleno derecho del referido contrato de cesion minera.

Derechos Pagados S/. 234.00 Recibo Nº 00004786

El título consta de 12 de folios

ASI Y MAS CONSTA DEL TITULO INGRESADO AL REGISTRO PUBLICO DE MINERIA A LAS 04.23.27

BAJO EL NUMERO 00394965 EL 08/06/2009, REINGRESADO EL 25/06/2009

EN LIMA, A LOS 02 DIAS DEL MES DE JULIO DE 2009

YOLANDA LUCIA MELLES BENGUER
Poderada: Rosa Maria
Zona Registral IX - Sede Lima

ANEXO Nº 13



Zona Registral N° IX
Sede Lima

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 104)

Nro de TITULO : 2014-00048864
Fecha de Presentación : 15/01/2014
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 02/04/2014
Fecha de Vencimiento : 09/04/2014
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) :

Del reingreso de fecha 10/02/2014, se advierte:

- Que en la Carta Notarial del presente reingreso comunicada el 06 de noviembre de 2013, se manifiesta que la Carta Notarial de resolución de contrato de 19 de octubre de 2013, ha sido contestada por **COMPAÑIA MINERA ATAHUALPA S.A.C.** mediante Carta Notarial de fecha 22 de octubre de 2013, donde la sociedad expresa su justificación en la demora de cumplir con la contraprestación del contrato, por lo tanto al haber oposición por una de las partes respecto del cumplimiento de la obligación, ya no cabría proceder con la presente resolución de contrato de pleno derecho, ya que dicha figura jurídica procede siempre y cuando la parte contrario no manifieste su disconformidad, donde su silencio es la aceptación tácita de la resolución. En tal sentido al haber controversia entre las partes respecto al cumplimiento de la contraprestación, sería el Poder Judicial, al tener jurisdicción para ello, el encargado de resolver el presente contrato de cesión minera.

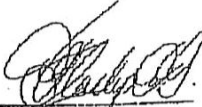
No obstante lo advertido, la carta notarial adjuntado al reingreso no subsana la observación de la escuela de 24/01/2014:

1.- Se advierte, que en la Carta Notarial de fecha 19 de octubre de 2013, no se verifica el apercibimiento al deudor, que si no cumple en el plazo de 45 días se resolvera de pleno derecho el contrato, en cumplimiento de los acordado en la Cláusula Novena del contrato de cesión minera. La observación es concordante con lo establecido el artículo 1429º Código Civil, y el artículo 37º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros, donde ambos artículos señalan, que el apercibimiento es un elemento para que proceda la resolución.

Fundamento legal.- De conformidad con el art.31º y 32º del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, art.2011º del Código Civil.

Derechos Pendientes de Pago S/. 700.00

Lima, 14 de Febrero de 2014.


Gladys Isabel Ore Guerra
Notaria Pública
Gerencia de Promoción Registral
Zona Registral N° IX - Sede Lima

La submanifiación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25º del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo T.U.O. fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142º y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 1

ANEXO N° 14



Zona Registral N° IX
Sede Lima

ANOTACION DE TACHA

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 104)

Nro de TITULO : 2014-00417937
Fecha de Presentación : 29/04/2014

Señor(es) :

Se tacha el presente título por cuanto:

TACHA SUSTANTIVA

1.- Se advierte, que las Cartas Notariales insertas al presente título, de fecha 05 de julio de 2012 y de fechas 13/11/2012 y 30/11/2012, han sido contestadas por el cesionario (según lo consignado en la presente Escritura Pública) manifestando que las labores mineras o la explotación se encuentran **paralizadas**, así mismo en las Cartas Notariales de fecha 30 de Julio de 2012 y 30 de noviembre de 2011, el cesionario manifestó su oposición al **requerimiento del cumplimiento de pago**, Además de la Carta Notarial de fecha 29 de noviembre de 2012, el cesionario manifiesta al Gobierno Regional de Huanuco, que se paralizaron las labores en la Concesión minera por problemas sociales con la comunidad y por el pase de la carretera entre el centro poblado y la mina. **Por lo tanto al existir controversia respecto al cumplimiento de la obligaciones nacidas del contrato de cesión minera, solo cabría que el titular acuda al Poder Judicial para resolver el presente contrato, por ser el ente competente para dilucidar el presente problema.**

Sin perjuicio de lo advertido, es necesario precisar lo siguiente:

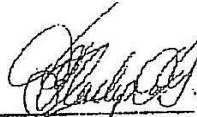
- Que existe inscrita en el asiento 06 de la Partida N° 02016991, una medida cautelar de Anotación de Demanda que trata sobre Nulidad de Acto Jurídico, del mismo contrato que se pretende resolver extrajudicialmente mediante el presente título, por lo cual en aplicación del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, concordante con el numeral 2 del artículo 139 de la Constitución Política, el cual establece: *"Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional"*. El Registro se abstiene de la calificación del presente título, por ser competencia actualmente del Poder Judicial, a menos que acredite lo contrario, **levantando** la Anotación de Demanda mediante Resolución Judicial.

Fundamento Legal.-De conformidad con el art.31° y 32° del t.u.o. del Reglamento General de los Registros Públicos, art.2011° del Código Civil.

Derechos pagados : S/.250.00 nuevos soles, derechos cobrados : S/.125.00 nuevos soles.

Derechos por devolver : S/.125.00 nuevos soles.

Recibo(s) Número(s) 00007548-01.- Lima, 12 de Mayo de 2014


Gladys Isabel Aré Guerra
Registrador Público
Gerencia de Propiedad Inmueble
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Procede interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 30.03.2005.

Página Número 1 de 1

ANEXO Nº 15



Zona Registral N.º IX
Sede Lima

ANOTACION DE TACHA

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 104)

Nro de TITULO : 2014-00417937
Fecha de Presentación : 29/04/2014

Señor(es) :

Se tacha el presente título por cuanto:

TACHA SUSTANTIVA

1.- Se advierte, que las Cartas Notariales insertas al presente título, de fecha 05 de julio de 2012 y de fechas 13/11/2012 y 30/11/2012, han sido contestadas por el cesionario (según lo consignado en la presente Escritura Pública) manifestando que las labores mineras o la explotación se encuentran **paralizadas**, así mismo en las Cartas Notariales de fecha 30 de julio de 2012 y 30 de noviembre de 2011, el cesionario manifestó su oposición al **requerimiento del cumplimiento de pago**, Además de la Carta Notarial de fecha 29 de noviembre de 2012, el cesionario manifiesta al Gobierno Regional de Ica, que se paralizaron las labores en la Concesión minera por problemas sociales con la comunidad y por el pase de la carretera entre el centro poblado y la mina. **Por lo tanto al existir controversia respecto al cumplimiento de la obligaciones nacidas del contrato de cesión minera, solo cabría que el titular acuda al Poder Judicial para resolver el presente contrato, por ser el ente competente para dilucidar el presente problema.**

Sin perjuicio de lo advertido, es necesario precisar lo siguiente:

- Que existe inscrita en el asiento 06 de la Partida N° 02016991, una medida cautelar de Anotación de Demanda que trata sobre Nulidad de Acto Jurídico, del mismo contrato que se pretende resolver extrajudicialmente mediante el presente título, por lo cual en aplicación del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, concordante con el numeral 2 del artículo 139 de la Constitución Política, el cual establece: *"Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional"*. El Registro se abstiene de la calificación del presente título, por ser competencia actualmente del Poder Judicial, a menos que acredite lo contrario, **levantando** la Anotación de Demanda mediante Resolución Judicial.

Fundamento Legal.-De conformidad con el art.31° y 32° del L.u.o. del Reglamento General de los Registros Públicos, art.2011° del Código Civil.

Derechos pagados : S/.250.00 nuevos soles, derechos cobrados : S/.125.00 nuevos soles.

Derechos por devolver : S/.125.00 nuevos soles.

Recibo(s) Número(s) 00007548-01.- Lima, 12 de Mayo de 2014

Gladya Leibel Aré Guerra
Registradora Pública
Carrera de Propiedad Inmueble
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Procede interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 30.03.2005.

Página Número 1 de 1